نقابة المحامين بالاسكندرية بالتعاون مع مركز الابحاث و الدراسات القانونية
لجنة الشباب

الموسوعة الذهبية

لأحكام و مبادئ النقض و الدستورية العليا

في

قوانين إيجار و بيع الأماكن

الجزء الثاني

القوانين الاستثنائية و القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعداد ومراجعة
مركز الابحاث و الدراسات القانونية

تقديم الاستاذ/ محمد عبدالوهاب
عضو مجلس نقابة المحامين بالاسكندرية



بسم الله الرحمن الرحيم



الكتاب الثانى

المواد المعمول بها فى القـوانيـن الاستثـنـائـيـة



(المواد المعمول بها من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)
بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين
(بمقتضي نص المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

مادة ٤

لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك إلا بمقدار ما يأتي:

أولا: فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة ٤٥٪ إذ كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا.
٦٪ فيما زاد على ذلك.

ثانيا: فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية ٣٠٪ من الأجرة المستحقة.

ثالثا: فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية ٢٥٪ من الأجرة المستحقة.

رابعا: فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

- ١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا.
- ١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشر جنيهات شهريا.
- ١٤٪ فيما زاد على ذلك.
- على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل.
- ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بغرضه على المستأجر.

- *على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر إبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما.*
- *ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد.*
- *وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة.*
- *ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤.*

التطبيقات القضائية

يعتبر في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن مفروشا فرخص له المؤجر بذلك، فإن هذه الميزة

تقوم وتزاد على الأجرة وفقا لما تقضي به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي خولت المؤجر الحق في زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ في حالة تأجير الأماكن بقصد استغلالها مفروشة وذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التي اتخذها أساسا للتحديد إنما هي مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر في حدود المزايا العادية التي كانت قائمة في التاريخ الذي عينته القوانين سالفة الذكر، فإذا خول المؤجر المستأجر زيادة في المزايا عما كانت عليه وقتذاك حق تقويمها وإضافة قيمتها إلى أجرة الأساس.

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٧ق–جلسة ١٩٧٣/٣/٦) س ٢٤ ص٤٢٥

مؤدي نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الإصلاحات والتحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررها القانون وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق، ويعتبر في حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك، فإن هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها إلى الأجرة المحددة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ويتكون من مجموعهما أجرة أساس، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة.

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/٢/١٨ س ٢٧ ص٤٦٢)

مفاد نص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل أجرة الأساس للمباني التي أنشت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أجرتها الفعلية في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كما جعل بديلا عن هذه الأجرة أجرة مثلها في الشهر ذاته وإذا كان الأصل في أجرة المثل أنها أجرة بناء قائم فعلا يماثل عين النزاع من كافة الوجوه بقدر الإمكان، وكان مؤدي ما أورده الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه انتهي إلى أن الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة بعدم التماثل بين العقارين استنادا إلى رجحان ميزة الموقع التي تتمتع بها عين النزاع على عين المقارنة، وكان توافر التماثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا إلى النتيجة التي انتهي إليها، وكان ما قرره الحكم له سنده من الأوراق فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ق-جلسة ١٩٧٦/٣/٣١ س٢٧ ص٨٢٣)

إنه لما كان لا يوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة في مبني قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذي كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبني الأصلي، لما كان ذلك، ولئن كان لكل قانون مجاله الذي يحكم الوقائع المنطبق عليها إلا أنه ليس ثمة ما يمنع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة في

مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية من الاستئناس بالمعايير التي وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتبارا بأن استكناء طبيعة التعديلات في العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة و تعديل الضريبية العقارية في وقت معا، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبني وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقدير الواقع، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن تعديلات جوهرية أجريت في عين النزاع خلال سنة ١٩٦٤ جعلتها في حكم المنشأة حديثا وأنها بذلك تخضع لأحكام القانونين رقمي ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و٧ لسنة ١٩٦٥ على سند من قوله "أولا- أن الواقع الذي تدل عليه الشهادات الرسمية الصادرة من محافظة الإسكندرية ويؤيده ما جاء في تقرير الخبير المنتدب ...... أن المستأنف ضده (الطعون عليه) أجرى في أكتوبر سنة ١٩٦٤ تعديلا شاملا في العقار الذي توجد به العين المؤجرة للمستأنف (الطاعن) وأن هذا التعديل أضاف إلى هذه العين حجرة وفراندة مسقوفة على مساحة جديدة أخذت من الحديقة وتبلغ نصف مساحة العين قبل تعديلها وشمل دورة المياه فأحدث بها تغييرا جوهريا الأمر الذي جعل محافظة الإسكندرية تعيد ربط الضريبة على ذلك العقار باعتباره من مستجدات سنة ١٩٦٥/٦٤ عملا بما يقضي به نص الفقرة (جـ) من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من أن العقارات التي حدثت في أجزائها أو

في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا تعتبر في حكم العقارات المنشأة حديثا وهي تقريرات سائغة لها سندها من الأوراق استعانت فيها المحكمة بمعايير محددة تؤدي إلى ما خلصت إليه في حدود سلطتها التقديرية من أن التعديلات التي أجريت من شأنها التغيير في طبيعة المكان المؤجر. لما كان ما تقدم وكان لا يعيب الحكم تقريره أن العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست أربعا كما ورد بعقد الإيجار، لأن العبرة في تحديد مكونات المبني الأصلي وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الإيجار وإنما بحقيقة الواقع. اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقيق مما يسوقه المطعون عليه من إجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير في أجرتها القانونية، وأخذا بأن ذلك مرتبط بتطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، فلا على الحكم بهذه المثابة أن هو أعتد في هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الإيرادات ببلدية الإسكندرية وإلى ما أثبته الخبر في تقريره، ولا يكون بذلك قد خالف قواعد الإثبات ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون بكافة وجوهه على غير أساس.

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٤ق – جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦ س٢٧ ص١١٩٣)

أجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين

المكانين بالزيادة أو النقص في الأجرة، إلا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال في المكانين إذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الايجارية ويترك ذلك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية.

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ق – جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦ س٢٧ ص١١٩٩)

مفاد ما تقضي به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن في الحرب العالمية الثانية، على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الأسعار الطبيعية التي كانت سائدة قبلها، دون أن تحفل بالاختلاف بين تكاليف إنشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي أدت إلى أن الأماكن التي شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التي يضيفها القانون إلى أجرة ذلك الشهر، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمباني مدينة الإسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة.

(الطعن رقم ١٣٦ س٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣ س٢٧ ص ١٥٥٤)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع

طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا إلى النتيجة التي انتهي إليها، وكان البين من تقريري الخبرة اللذين أخذ بهما الحكم المطعون فيه أن الشقة موضوع النزاع والشقة المسترشد بها متجاورتان وفي حي واحد وتقعان في شارعين متماثلين وأنهما متشابهتان في مواد البناء، وأوضح في رسمه التخطيطي مساحة كل منهما وعدد حجراتهما والمنافع المتصلة بهما، ثم عقد مقارنة بين الشقتين وقوم الفروق بينهما وبين الأسانيد التي بني عليها صلاحية الشقة المسترشد بها لتكون شقة مثل، وكان التقرير التكميلي قد تضمن الرد على أوجه الاعتراض التي ساقها الطاعن، وكان رده في هذا الصدد سائغا، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة – متي رأت في حدود سلطتها التقديرية الأخذ بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه – بالرد استقلالا على كافة المطاعن الموجهة إلى ذلك التقرير لأن أخذها به محمولا على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد فيها ما يستأهل الرد عليها بأكثر مما تضمنه التقرير، فإن النعي على الحكم بالقصور يكون غير وارد. لما كان ما تقدم وكان مفاد ما تقضي به المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن في الحرب العالمية الثانية، على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الأسعار الطبيعية التي كانت سائدة قبلها، دون أن تحفل بالاختلاف بين تكاليف إنشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي أدت إلى أن الأماكن التي شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل

نشوبها، اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التي يضيفها القانون إلى أجرة ذلك الشهر، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمباني مدينة الإسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أبريل ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة وإذ ساير الحكم هذا النظر، فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣ س٢٧ ص١٥٥٤)

أن النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه "لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي (أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة ٤٥٪ "إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا... يدل-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة-على أنه يجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ أن تزاد أجرة الأساس بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التي تستغل بها، وتحتسب بمعدل ٤٥٪ بالنسبة للمحال المؤجرة لأغراض تجارية إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا، ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه حدد أجرة الدكان محل النزاع في

ضوء أجرة الدكان المجاورة باعتبارها مماثلة من واقع تحديد أجرتها طبقا للثابت بالحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٩/٤/٩ في الدعوى رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٧ مدني دمياط الابتدائية المرددة بين شقيقة الطاعن وشريكته في ملكية العقار وبين المستأجر لعين المثل، وكان البين من استظهار هذا الحكم المرفق بتقرير الخبير أنه حدد أجرة المثل للمحل المسترشد به معملاً حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنفة الذكر، وأن الأجرة الأصلية كانت ٧٥ قرشا شهريا زيدت بنسبة ٤٥٪ فأصبحت مقربة بمبلغ ١٠٩ قرشا، مما يدل على أن الأجرة المقضي بها شاملة الزيادة القانونية، وبالتالي فإن النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

(الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٢ق – جلسة ١٩٧٦/١١/٣ س٢٧ ص١٥٠٥)

مفاد ما تقضي به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن في الحرب العالمية الثانية، على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الأسعار الطبيعية التي كانت سائدة قبلها، دون أن تحفل بالاختلاف بين تكاليف إنشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي أدت إلى أن الأماكن التي شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا

الفرق يقابله النسبة المئوية التي يضيفها القانون إلى أجرة ذلك الشهر، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمباني مدينة الإسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ الظروف الخاصة بتلك المدينة.

(طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ق – جلسة ١٩٧٦/١١/١٠ س٢٧ ص١٥٥٤)

إذ كان عبء إثبات أن الأجرة المدونة بالعقد تختلف عن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ في معني المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا، وكان الأصل أن لا يضار إلى أجرة المثل إلا عند تعذر ثبوت الأجرة الفعلية وكان مفاد المادة الخامسة من ذات القانون أن أجرة الأساس تثبت أولا بالعقد المكتوب الساري خلال هذا الشهر، وأن الشارع عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية فأحل إثباتها عند عدم امكان الحصول على العقد المكتوب بطرق الإثبات كافة بما فيها البينة والقرائن، وكأن عقد الإيجار ويقاس عليه الإيصال الصادر من المؤجر بقبض الأجرة عن مدة لا يدخل فيها الشهر المشار إليه، وإن كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلا كاملا على الأجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للأجرة القانونية إلا أنه يجوز اتخاذ قرينة قضائية عليها. لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استند في تحديد أجرة سنة النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١ على الإيصال المقدم من المطعون عليه المؤرخ أول مايو ١٩٥٦ وأنه اتخذ من هذا الإيصال قرينة قضائية على أن المبلغ المثبت به بمثل أجرة شهر

أبريل ١٩٤١ مضافا إليها الزيادة القانونية اعتبارا بأن هذه الأجرة في مجال المصالح المتعارضة بين المؤجرين والمستأجرين هي أقل أجرة يقبلها الطاعنان - المؤجران - وهي في ذات الوقت أقصي ما يسمح به القانون حماية للمستأجر، وكان ما خلص إليه الحكم في هذا الصدد لا ينطوي على نقل لعبء الإثبات من المستأجر الذي يدعي زيادة الأجرة، ولا يتضمن قضاء مبنيا على الافتراض والاستنتاج. فإن النعي بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٧/١/١٩ س٢٨ ص٣٦١.)

أنه وأن كان - المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود باستعمال المكان مفروشا في معني المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر، وأن يكون التأجير دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشا، وفي هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجرة من الباطن مفروشا أو غير مفروش، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الإيجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضي معه إبرامه لو تقدم إليه المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له، ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة العدول عنه وإخطار المؤجر برغبته في استعمال العين سكنا خاصا له.

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٣ق – جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ س٢٨ ص٨٥٩)

مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع إذ اتخذ من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة أساس للمباني المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد الساري في شهر الأساس تعديل في التزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف على المستأجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر، فإنه يتعين تقديم تلك الالتزامات واستنزال مقابلها من أجرة الأساس في الحالة الأولى وإضافتها إليها في الحالة الثانية، لما كان ذلك وكانت المادة ٥٦٧ من التقنين المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ والمعمول به من ١٩٤٩/١٠/١٥ استحدثت حكما جديدا أضافت به على عاتق المؤجر التزاما بصيانة العين المؤجرة جميع الترميمات الضرورية، وهو التزام لم يكن واردا في ظل القانون المدني القديم الذي كان ساريا في شهر أبريل ١٩٤١ والذي كانت التزامات المؤجر بموجبه سلبية تقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، ويتعين من ثم تقويمه وإضافة قيمته إلى أجرة هذا الشهر، لما كان ما تقدم وكان الثابت أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجوب تقويم هذا الالتزام الذي لم يكن متفقا عليه من قبل وإضافة مقابله إلى أجرة شهر الأساس، فإن الحكم إذا التفت عن تمحيص هذا الدفاع الجوهري

ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الذكر يكون فضلا عن مخالفته القانون قد شابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ق – جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠ س٢٨ ص١٠١٢)

الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية، وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن. لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية، إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة، وكان يجوز إثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات، وكان يجوز إثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتخفيض الأجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذي زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأسيسهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذي أجرتا من أجله، واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون، فإن ما انتهي إليه الحكم

في هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية في فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون، ويكون النعي على غير أساس.

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٨) س٢٩ ص٤٠٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان المقصود باستعمال المكان مفروشا في معني المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر وأن يكون التأجير دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله وأنه في هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجرة من الباطن مفروشا أو غير مفروش، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الإيجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضي معه إبرامه لو تقدم المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة العدول عنه وإخطار المؤجر برغبته في استعمال العين سكنا خاصا له أما في حالة استئجار المكان كسكن خاص وقيام اتفاق بين المؤجر والمستأجر على استغلال المكان مفروشا فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ يقوم بقيام الاستعمال للمكان مفروشا وينتهي بانتهائه وبعد إخطار المستأجر له بذلك، وهو الحكم الذي حرص المشرع

على تأكيده بما نص عليه في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجر للأجرة الإضافية إلا عن مدة التأجير مفروشا.
(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٤ق – جلسة ١٩٧٨/٢/٨) س٢٩ ص١٢.)

أن مؤدي المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة النزاع أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود إيجار الأماكن التي أنشت بمدينة الإسكندرية قبل ١٩٤٤/١/١ عن أجرتها في شهر أبريل سنة ١٩٤٦ أو شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ إلا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة. ولما كان تحديد أجرة تلك الأماكن طبقا لهذا القانون من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ويجوز إثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الإثبات، لما كان ذلك وكانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضي الأساس الذي تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الاتفاق على الأجرة التي تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان – على ما يبين من نصوص هذا القانون – بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام، فإن هذه الدعوى يصح رفعها في أي وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية ما دام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به لما كان ما تقدم وكان يجوز طبقا لنص المادة ٣/٢٣٥ من قانون المرافعات تغيير سبب الدعوى أمام محكمة الاستئناف مع بقاء موضوع الطلب الأصلي،

وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واستدل من تغيير سبب الدعوى والتأجير في رفعها أنها متعينة الرفض فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي الأسباب على أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٤٤ق – جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦) س٢٩ ص١١٣٠)

إن النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعمول بها بمقتضي المادتين ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي ... ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤، يدل على أن المشرع اتخذ من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساسا لتحديد الأجرة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن المباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤١ اعتبارا بأن أول مايو سنة ١٩٤١ هو التاريخ الذي بدأت فيها التشريعات الاستثنائية الخاصة بمواجهة أزمة الإسكان بصدور الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١، وافتراضا بأنه منذ هذا التاريخ بدأت أجرة الأماكن في التصاعد وأصبح المستأجر بحاجة إلى حماية القانون، مما مفاده أن المنع من الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى، وحظر تقاضي أية مبالغ تزيد عليها لا يستطيل إلى العقود المبرمة قبل هذا التاريخ، فلا يسري عليها هذا المبدأ، ويعمل بالأجرة

المسماة فيها مهما بلغت، طالما أن المدة الأصلية لهذه العقود باقية لما تنقض، فإذا جدد العقد أو امتد بحكم القانون بعد انتهاء مدته الأصلية فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ويجب ألا تجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون، لما كان ذلك وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء إثبات الأجرة الأساسية يقع على من يدعي أن الأجرة الحالية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً، وكان مفاد المادة الرابعة أنفة الإشارة أنها تجعل من الأجرة المتفق عليها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ الأصل الواجب الإتباع، بحيث لا يلجأ إلى أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل، فإنه لا مجال للتحدث عن أجرة المثل إذا كان المستأجر المنازع في قانونية الأجرة هو نفسه الذي كان يشغل العين في شهر الأساس، ويتعين الاعتداد بالأجرة الفعلية فيه، ويقع عليه هو عبء إثبات أن الأجرة التي يدفعها تزيد عن الأجرة التي كان يدفعها هو نفسه في ذلك الشهر، مضافا إليها الزيادة القانونية ومقابل الإصلاحات إن وجدت لما كان ما تقدم، وكان الواقع في الدعوى أن شقة النزاع أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، وأنه لا خلاف في أن عين النزاع أجرت من مورث الطاعنين إلى المطعون عليه بمقتضي عقد إيجار غير مكتوب قبل أول مايو سنة ١٩٤١ فإن الأجرة القانونية هي تلك التي اتفق عليها المتعاقدان حتى نهاية مدة الإيجار الأصلية، ثم تحدد بالأجرة الفعلية التي كان يدفعها المطعون عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ مضافا إليها الزيادة المقررة قانونا دون الالتجاء إلى أجرة المثل طالما أن المطعون

عليه كان هو المستأجر لشقة النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١، وعليه عبء إثبات أجرتها الفعلية في هذا الشهر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولجأ إلى تحديد الأجرة القانونية لشقة النزاع على أساس أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١، وأغفل الفصل فيما إذا كان عقد الإيجار قد انتهت مدته الأصلية أم لازالت قائمة، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه دون حاجة للتعرض لباقي الأسباب، على أن يكون مع النقض إحالة.

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٥/١٠) س٢٩ ص١٢١٠)

مفاد نص المادة (١٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينة به بكافة ما أشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك الأماكن وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها.

(الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٤٥ق – جلسة ١٩٧٩/١/١٣ س٣٠ ص٢٠٤).

اختلاف التأجير المفروش عن التاجير من الباطن:

لا محل للاستدلال – بشأن التأجير من الباطن – بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضي به من أنه "في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير

مفروشا"، وذلك لانتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه في التأجير مفروشا من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦، ٢٧ من القانون أنف الذكر، وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، لا يملك المستأجر التأجير من الباطن، بوصفه استثناء من الأصل المقرر في هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك، وفي حين تدخل المشرع في حالة التأجير مفروشا فوضع له نظاما محددا فوض وزير الإسكان والمرافق في تقريره فأصدر قراريه رقمي ٤٨٦، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ اللذين حدد فيهما الأشخاص الذين يجوز تأجير الوحدات السكنية المفروشة لهم "المادة (أ) من القرار رقم ٤٨٦" والمواسم التي يجوز التأجير فيها ومدتها "المادة ٣ منه" والمناطق التي يباح فيها ذلك" المادة ١ من القرار رقم ٤٨٧ والكشف المرافق له" بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذه الحدود، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا في حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، كما أنه في حين تنصرف الأحكام القانونية للتأجير مفرشا إلى الوحدات السكنية حسبما يفيده نص المادتين ٢٦، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، لا يتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد – في نطاق هذا القانون – إلى كافة ما ينطبق عليه من أماكن، وكذلك فإنه في حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلي في حالة التأجير مفروشا

وشروط استحقاقها، وذلك تفريعا على إمساك المشرع وحده زمام تنظيم هذا التأجير، ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة، وذلك في نطاق المشروعية حتى لا ينقلب اتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الآمرة بشأن تحديد الأجرة قانونا، لما كان ما تقدم فإنه لا يسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر في صورة إذن للمستأجر بتأجيره من الباطن. ولما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج في قضائه وأعمل اتفاق طرفي عقد الإيجار على تقييم الميزة الاتفاقية التي أذن بها المطعون عليه للطاعن فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٥ق - جلسة ١٩٧٩/١/٢٧ س٣٠ ص٤٠٣).

لما كان من المقرر إعمالا لحكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى لأجرة الأماكن المنشأة قبل يناير سنة ٤٤ الأجرة الفعلية التي كانت مؤجرة بها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ فإذا لم تكن مؤجرة في هذا التاريخ وجب التعويل على أجرة المثل عن ذلك الشهر وأنه يجب عند تحديد الأجرة القانونية تقوم الإنشاءات والإصلاحات والتحسينات وهي كل ما من شأنه التغيير من معالم العين المؤجرة أو كيفية استعمالها فيدخل فيها كل ما يعود على المستأجر

بزيادة في المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالعين المؤجرة أو بتوفير الطمأنينة له في بقائه بها ...

(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٤٨ق – جلسة ١٩٧٩/٦/٢).

مفاد ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنه إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤٧ قومت هذه الالتزامات بغرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس وأضيفت قيمتها إلى الأجرة المتفق عليها أو إلى أجرة المثل، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما ذهب إليه تقويم مقابل التحسين الذي طرأ على عين النزاع باعتباره عبئا على العقار والتزاما جديدا على المالك استفاد منه المستأجر وتجب مراعاته عند تحديد الأجرة فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٤٦ق – جلسة ١٩٨١/٦/١٣).

أن مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – المنطبق على واقعة الدعوى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الشارع إذ اتخذ من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة أساس للمباني المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد الساري في شهر الأساس تعديل في التزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون والاتفاق أو العرف على المستأجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس أو

فرض شيئا من ذلك على المؤجر فإنه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستنزال مقابلها من أجرة الأساس في الحالة الأولى وإضافتها إليها في الحالة الثانية، ولو لم ينتفع بها المتعاقد الآخر لعدم تحقق أسبابها إذ العبرة بفرض الالتزام لا بالقيام به، ولما كان التقنين المدني المعمول به من ١٩٤٩/١٠/١٥ قد استحدث حكما جديدا في المادة ٥٦٧ منه أضاف به على عاتق المؤجر التزاما بصيانة العين المؤجرة وإجراء جميع الترميمات الضرورية وهو التزام لم يكن واردا في ظل القانون المدني القديم الذي كان ساريا في شهر أبريل سنة ١٩٤١، فإنه يتعين تقويم هذا الإلتزام وإضافة قيمته إلى أجرة شهر الأساس، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام درجتي التقاضي بوجوب تقويم ما فرضه القانون المدني من التزامات وإضافتها لأجرة الأساس، وكان الحكم المطعون فيه اكتفي بالإحالة إلى الحكم الابتدائي الذي أقام قضاءه برفض طلب الطاعن على أنه لم يبين الالتزامات التي قام بها طبقا للقانون المدني، دون نظر منه إلى أن الحكم الصادر لصالح المستأجر السابق بتحديد أجرة عين النزاع قد صدر في ١٩٤٩/٢/١٦ أي في تاريخ سابق لنفاذ القانون المدني الجديد وأن عقد إيجار المطعون ضده أبرم في ١٩٥٦/٨/١٦ أي في تاريخ لاحق لسريانه بما يستوجب تقويم ما فرضه القانون المذكور من التزامات وإضافتها لأجرة الأساس دون تعليق ذلك على تنفيذ تلك الالتزامات فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٩٦ لسنة ٤٧ق – جلسة ١٩٨١/١٢/١٧).

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن مؤدي الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بها فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا بسبب تجاوزه الأجرة المستحقة فعلا في ذمة المستأجر، فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة.

الترخيص باستعمال المكان المؤجر فندقا ينطوي على التصريح للمستأجر بتأجيره مفروشا ويتيح للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من الأجرة القانونية وفقا لنص المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – وتظل هذه الزيادة سارية على الأماكن التي تنطبق عليها حتى تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي ألغي هذه الزيادة وأحل محلها الزيادة المقررة وفقا للمادة ٤٥ من هذا القانون – مما مفاده أن تحديد الأجرة الإضافية التي تستحق للمؤجر في حالة التأجير المفروش والمقررة بهذا القانون، إنما يكون على أساس الأجرة الأصلية المحددة بعقد الإيجار، فلا يجوز ضم الأجرة الإضافية المقررة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بنسبة ٧٠٪ إلى الأجرة الأصلية المبينه بعقد الإيجار ودمجهما معا ليشكلا وحدة واحدة تحسب على أساسها الأجرة الإضافية المبينة في المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – الذي ألغي ذلك القانون بكافة نصوصه، ومنها نص المادة ٢٨ المشار إليها – وحل محله.

إذ كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن العين محل النزاع قد أجرت لاستعمالها فندقا وأنها أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، ومن ثم فإنه يسرى عليها حكم المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويستحق المطعون عليهم الأجرة الإضافية بواقع ٤٠٠٪ من الأجرة الأصلية الواردة بعقد الإيجار، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء وبإلزام الطاعنة بالمبلغ المطالب به على احتساب الأجرة الإضافية المقررة بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧ بنسبة ٤٠٠٪ من الأجرة الأصلية المبينة بعقد الإيجار مضافة إليها نسبة الـ ٧٠٪ المقررة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغي فجمع بذلك بين الزيادة المقررة في القانونين سالفي البيان-وتضمن التكليف بالوفاء الأجرة المطلوبة محسوبة على هذا الأساس الخاطئ - كما استند في رفض الدفع بتقادم تلك الأجرة عن المدة الزائدة على الخمس سنوات السابقة على رفع الدعوى على صدور حكم بات في الطعن الزائدة رقم ١٦٤٤ لسنة ٥٠ق حال أن هذا الحكم قضي بإلغاء الخصومة وهو ما يترتب عليه إلغاء إجراءات الدعوى المرفوع عنها وما ترتب عليها من آثار ومن بينها انقطاع التقادم، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٨١٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٣/٤/٢١).

المستفاد من نص الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ٦٩ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب

التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا وجب الحكم فيها بعدم القبول وبشرط أن يبين في التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف أثره، ويستوي في المنازعة التي تجعل التكليف حابط الأثر أن تكون في الأجرة ذاتها أو في استحقاق مبالغ الأجرة المطالب بها مما يتعين معه ألا تتجاوز الأجرة المطلوبة في التكليف ما هو مستحق فعلا.

(الطعن رقم ٧١٠٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/٢/٩ س٣٥ ص٤٤٢).

العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبني هي بتاريخ إنشائه.

(الطعن رقم ٦٣٥٤ لسنة ٦٢ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٢).

القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة بتشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة. تعلقها بالنظام العام. استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منها حسب تاريخ إنشاء المكان.

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٦٣ق – جلسة ٢٠٠٠/٣/٦) لم ينشر بعد.

تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبني. العبرة فيه بتاريخ إنشائه. سريان القواعد الموضوعية والإجرائية في القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المرخص في إقامتها أو التي شرع في بنائها كل بعد العمل بأحكامه. علة ذلك.

(الطعن رقم ٥٧٣٢ لسنة ٦٤ق–جلسة ٢٠٠٠/٥/١٧) لم ينشر بعد.

المنازعة في تحديد القيمة الايجارية. تعلقها بعقار أنشئ في ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. خضوعها لأحكامه ولو رفعت الدعوى وصدر الحكم فيها بعد العمل بق١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٧٥٩٢ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد.

الزيادة الدورية في القيمة الايجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧. حسابها على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء.

(الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٥) لم ينشر بعد.

المنازعة في تحديد القيمة الايجارية. تعلقها بوحدة رخص في إنشائها أو أنشئت في ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. خضوعها لأحكامه.

(الطعن رقم ٨٢٧٥ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣) لم ينشر بعد.

المنازعة في تحديد القيمة الايجارية. تعلقها بمبني رخص في إنشائه في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. خضوعها لأحكامه دون اعتداد بصدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٨٢٩٩ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣) لم ينشر بعد.

تحديد مقدار الزيادة في أجرة الأماكن غير السكنية. ق٦ لسنة ١٩٩٧. العبرة فيه بتاريخ إنشاء العين. شرطه. خضوع الأجرة ابتداء لقانون إيجار الأماكن. الزيادة في أجرة الأماكن التي تدخل المشرع وأخضعها للقانون المذكور. العبرة في تحديد مقدارها بتاريخ هذا التدخل. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٧٧٦ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٨) لم ينشر بعد.

القواعد والإجراءات المتعلقة بالطعن في تحديد الأجرة الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧. سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة في ظل العمل بأحكامه ولو رفع الطعن في ظل العمل بق١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥) لم ينشر بعد.

تاريخ إنشاء المبني. العبرة فيه بتمام الإنشاء ولو استغرق الإتمام وقتا طويلا.

(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٣/١٤) لم ينشر بعد.

المنازعة في تحديد القيمة الايجارية. تعلقها بمبني رخص بإنشائه في ظل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. خضوع الطعن في الحكم للقواعد والإجراءات المنصوص عليها فيه. صدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو إتمام بناء بعض الوحدات في ظل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩. لا أثر له.

(الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٦٥ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨) لم ينشر بعد.

الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧. م٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، م٣ ق٦ لسنة ١٩٩٧. العبرة فيه بتاريخ إنشاء المبني. لازمه. وجوب الفصل في النزاع حول تاريخ إنشاء المبني قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٧١ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٠) لم ينشر بعد.

العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبني هو بتاريخ إنشائه. سريان القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه.

الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠) لم ينشر بعد.

الأجرة القانونية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ولم تبرم بشأنها عقود إيجار قبل أول مايو ١٩٤١. وجوب احتسابها على أساس الأجرة الاتفاقية بما لا يزيد عن أجرة إبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر. للمؤجر زيادتها للمحلات التجارية بما لا يجاوز ٤٥٪. شرطه. ألا تتجاوز أجرتها خمسة جنيهات شهريا.

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٧١ق – جلسة ٢٠٠٢/٤/١٧) لم ينشر بعد.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتد بالأجرة الواردة بعقدي الإيجار المؤرخين ١٩٨٧/٦/١ وكان الطاعن قد نازع في مطابقة هذه الأجرة للأجرة القانونية لعين النزاع بعد إضافة الزيادات المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ إليها تأسيسا على أن إنشاء وإعداد محلي النزاع للاستعمال

لم يتم إلا في غضون عام ١٩٨٧ فلا تستحق الزيادة في الأجرة إلا بنسبة ١٠٪ فقط المقررة بالقانون الأخير وليس بواقع خمسة أمثال الأجرة المطالب بها في الدعوى الراهنة وأن البين من تقرر الخبير المنتدب من محكمة الاستئناف أن العقار الكائن به عين النزاع قد أنشئ في سنة ١٩٦٠ بقرية الكردي التي خضعت لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨ لسنة ١٩٨٢ بما لازمه ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره فإن لم تكن هذه الأماكن قد تم التعاقد على استئجارها وقت صدور القرار أو كانت قد تم التعاقد على استئجارها ولكن دون تحديد أجرة فعندئذ لا تخضع الأجرة لتقدير لجنة تحديد الأجرة وتكون الأجرة الاتفاقية هي الأجرة القانونية، وفي كل الأحوال تطبق قوانين الزيادة والتخفيض في الأجرة اللاحقة على تاريخ صدور القرار المشار إليه، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفاع الطاعن بشأن تحديد الزيادة القانونية في الأجرة بعد التحقق من تاريخ إنشاء وحدتي النزاع رغم أنه جوهري ومن شأنه - لو صح-أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى وقد حجبه ذلك عن حسم النزاع على حقيقة الأجرة القانونية وبالتالي مدى صحة التأخير في الوفاء بالأجرة والزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بحسبانها مسألة أولية لازمة للفصل في الدعوى الراهنة فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ١٩٧٣ لسنة ٧١ق - جلسة ٢٠٠٢/٦/٢٠) لم ينشر بعد.

احتساب الحكم المطعون فيه الأجرة القانونية وفقا لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه بواقع خمسة أمثال الأجرة الحالية البالغ قيمتها عشرة جنيهات فتصير خمسين جنيها ثم أضاف إليها قيمة الأجرة الحالية لتصبح ستين جنيها شهريا ثم أعمل عليها أحكام الزيادة المنصوص عليها في ذات القانون بواقع ١٠٪ سنويا ورتب على ذلك صحية التكليف بالوفاء والمتضمن الأجرة القانونية المطالب بها محتسبة على هذا الأساس وإخلاء الطاعن من عين النزاع فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٥) لم ينشر بعد.

إذ كانت عين النزاع لم تخضع لقوانين إيجار الأماكن إلا اعتبارا من ١٩٧٨/٣/١٨ تاريخ العمل بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٤ لسنة ١٩٧٨ بمد سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرية الكائنة بها فإن هذا التاريخ يكون بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون الأجرة المبينة بالعقد هي الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادات التي قررتها المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على هذا الأساس، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واحتسب تلك الزيادات على أساس أن العين أنشئت في سنة١٩٦٨ وألزم الطاعنة بها ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨) لم ينشر بعد.

مادة (٥)

إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع.

التطبيقات القضائية

تمسك الشركة الطاعنة بحيازتها لعين النزاع منذ تاريخ تصفية الشركة المؤممة السابق إدماجها مع الشركة التي أنشأها المطعون ضده الثاني – المستأجر الأصلي – بتلك العين وقبض المطعون ضدها الأولى – المالكة – منها الأجرة ومبالغ نظير إصلاح المصعد ومواسير الصرف وأعمال الدهان بما يعد تعبيرا صريحا بقبول الأخيرة التعامل معها بحسبانها مستأجرة وقيام علاقة ايجارية جديدة بينهما وتنازلها عن حقها في طلب الإخلاء قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى أن هذا المسلك من المطعون ضدها الأولى موقف سلبي لا يكشف عن إرادتها في التنازل عن طلب الإخلاء. مخالفة للثابت بالأوراق وفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ١٤٤٨ لسنة ٦٨ق – جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٥) لم ينشر بعد.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء استنادا إلى أن الطاعن قد عجز عن إثبات مشاركته مورثه المستأجر الأصلي في نشاطه قبل وفاته واستمراره في ممارسة هذا النشاط رغم أن هذه المشاركة غير مطلوبة لامتداد العقد وقد حجبه ذلك عن بحث مدى استعمال الطاعن للعين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثه المستأجر الأصلي طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع امتداد العقد إليه والذي دلل الطاعن على توافره بما تضمنه المحضر الإداري رقم.... الذي قدم صورة رسمية منه أمام محكمة الموضوع كما حجبه هذا التقرير الخاطئ أيضا عن التصدي لدلالة استلام مورث المطعون ضدهم -المؤجر - للأجرة بعد وفاة المستأجر مورث الطاعن وصدور إيصالي استلام الأجرة باسم الورثة وبمناولة الطاعن بما ينبئ عن قيام علاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين الوارث والمؤجر بوصفه من ورثة ذلك المستأجر ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار الأصلي مع المورث بوفاته لاستقلال هذه الرابطة الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث، وإذ دلل الطاعن على ذلك بإيصالي سداد الأجرة المقدمين منه أمام محكمة الموضوع دون أن يطعن عليهما أي من المطعون ضدهم بأي مطعن فإن الحكم المطعون فيه بقضائه المتقدم يكون معيبا بمخالفة القانون والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٨٤٢ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢١/٦/٢٠٠٠) لم ينشر بعد.

إذ كان الثابت بالأوراق أن أحد شاهدي المطعون ضدها قرار أنها كانت مقيمة بشقة النزاع حتى تاريخ الرهبنة منذ أكثر من خمس سنوات وتواجدها فيها بعض الوقت وبعضه الأخر بالدير-كما قرر شاهدها الأخر أنها كانت مقيمة مع والدها إقامة دائمة ومستقرة بالشقة حتى تاريخ انخراطها في الرهبنة فأقامت بالدير بالقاهرة ولا تقيم بها إلا عند حضورها للإسكندرية لقبض معاشها وكانت هاتان الشهادتان تدلان على أن إقامة المطعون ضدها أصبحت في الدير وأن تواجدها في عين النزاع عارض وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن ترددها على عين النزاع بعد انخراطها في الرهبنة إقامة مستقرة يمتد بها عقد الإيجار فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨) لم ينشر بعد.

الاتفاق أو الشرط المخالف لأحكام قوانين إيجار الأماكن. وقوعه باطلا. التحايل على زيادة الأجرة. جواز إثباته بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠) لم ينشر بعد.

(مادة ٥ مكرر (١)

تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

التطبيقات القضائية

مؤدي نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) منه والمادة ٥ مكررا (٣)-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأماكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ وتاريخ العمل بها دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله، بمعني أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه. ولما كان الواقع في الدعوى باتفاق الإطراف المتداعين أن الأعيان المؤجرة موضوع الدعوى قد بدئ في إنشائها قبل التاريخ المشار إليه، فإن أجرتها تخضع لقواعد التحديد المنصوص عليها في المرسوم بقانون أنف الذكر، باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما الثابت أن هذه الأعيان أجرت ولأول مرة تاريخ لاحق للعمل بأحكام المرسوم بقانون السالف.

(الطعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤ س٢٦ ص١٦٨٦).

مفاد نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) والمادة ٥ مكررا (٣) - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأماكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في

إنشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ تاريخ العمل بها، دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله، بمعني أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه. وإذ كان الواقع في الدعوى باتفاق الأطراف المتداعين أن الشقة المؤجرة موضوع النزاع قد بدئ في إنشائها قبل التاريخ المشار إليه، فإن تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون أنف الذكر باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما كان الثابت أن هذه العين أجرت ولأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بقانون السالف.

(طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ق – جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤ س٢٧ ص٧٦٤).

(مادة ٥ مكرر (٢)

تكون الأجرة بالنسبة للاماكن المذكورة في المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

التطبيقات القضائية

مؤدي نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) منه والمادة ٥ مكررا (٣) – وعلى ما جرى به قضاء هذه

المحكمة – أن الأماكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ وتاريخ العمل بها، دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله، بمعني أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه. ولما كان الواقع في الدعوى باتفاق الأطراف المتداعين أن الأعيان المؤجرة موضوع الدعوى قد بدئ في إنشائها قبل التاريخ المشار إليه، فإن أجرتها تخضع لقواعد التحديد المنصوص عليها في المرسوم بقانون أنف الذكر، باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما الثابت أن هذه الأعيان أجرت ولأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بأحكام المرسوم بقانون السالف.

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق – جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤) س٢٦ ص١٦٨٦.

مفاد نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) والمادة ٥ مكررا (٣) – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الأماكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ تاريخ العمل بها، دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله، بمعني أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه. وإذ كان الواقع في الدعوى باتفاق الأطراف المتداعين أن الشقة المؤجرة

موضوع النزاع قد بدئ في إنشائها قبل التاريخ المشار إليه، فإن تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون أنف الذكر باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما كان الثابت أن هذه العين أجرت ولأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بقانون السالف.

(طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ق – جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤) س٢٧ ص٧٦٤.

مؤدي نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) والمادة ٥ مكررا (٣) – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الأماكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ تاريخ العمل بها، دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله، بمعني أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه. وإذ كان الواقع في الدعوى باتفاق الأطراف المتداعين أن الشقة المؤجرة موضوع النزاع قد بدئ في إنشائها قبل التاريخ المشار إليه، فإن تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون أنف الذكر باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما كان الثابت أن هذه العين أجرت ولأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بالقانون السالف.

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ق – جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤) س٢٦ ص١٦٨٦.)

مفاد نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) والمادة ٥ مكررا (٣) – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الأماكن التي تسرى عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ تاريخ العمل بها، دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله، بمعني أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه. وإذ كان الواقع في الدعوى باتفاق الأطراف المتداعين أن الشقة المؤجرة موضوع النزاع قد بدئ في إنشائها قبل التاريخ المشار إليه، فإن تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون أنف الذكر باتخاذ أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما كان الثابت أن هذه العين أوجرت ولأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بقانون السالف.

(طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ق – جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤) س٢٧ ص٧٦٤.

مادة ٥ مكرر(٣)

لا يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشرة سنوات

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

(مادة ٥ مكررا (٤)

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة منذ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره، ويكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكني فعلا في تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

التطبيقات القضائية

مؤدي ما تنص عليه المادة ٥ مكررا (٤) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون في ٦/١٢ سنة ١٩٥٨ تلك الفئة من المباني التي بدء في إنشاءها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تقم إلا بعد هذا التاريخ، ومن ثم فإنها تدخل في مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨. وإذ كانت المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير واضحة الدلالة على أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التي يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب إنشائها بعد تاريخ العمل به، ولا تفيد إرادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونيين، فإن هذه الأمكنة تخضع

لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض أجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ إعمالا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨.

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤) س٢٦ ص١٦٨٦.)

مؤدي ما تنص عليه المادة ٥ مكررا (٤) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون في ١٩٥٨/٦/١٢ – تلك الفئة من المباني التي بدئ في إنشاءها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ، ومن ثم فإنها تدخل في مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨. وإذ كانت المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير واضحة الدلالة على أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التي يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب إنشائها بعد تاريخ العمل به، ولا تفيد إرادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونيين، فإن هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض أجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ إعمالا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨.

(طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤) س٢٧ ص٧٦٤.)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المادة الخامسة مكرر (٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ إذ نصت على أنه "... لا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ...".

فقد دلت بمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها أن يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي بدئ في إنشائها قبل ١٩٥٨/٦/١٢- تاريخ العمل به-سواء أعدت للسكنى قبل أو بعد هذا التاريخ.

(الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٤٦ق- جلسة ١٩٧٩/٢/٧) س٣٠ ص٤٨٦.

إذ كان الثابت من تقارير الخبراء أمام محكمة أول درجة أن عين النزاع أنشئت في المدة من ١٩٤٤/١/١ حتى ١٩٥٢/٩/١٨ ولم تحدد أجرتها آنذاك بمعرفة لجان تحديد الإيجارات بما يستلزم عند المنازعة الجدية في عدم مطابقتها للأجرة الثابتة في عقد الإيجار تحديد هذه الأجرة وفق التحديد الوارد في القانون الذي يحكمها بحسب تاريخ إنشاء المبني وهو بالنسبة للعين محل النزاع القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وإذ كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة مكررا "٤" من هذا القانون والمضافة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد نصت على أنه "تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداءا من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨ "ونصت الفقرة الثالثة من ذات المادة على أنه "إذا كان المكان المؤجر لم يكن قد

سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون " والعبرة في تعيين أجرة المثل بأجرة مكان مماثل من الأمكنة التي سرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أي من الأمكنة التي اتفق المتعاقدان على تحديد أجرتها بإرادتهما الحرة حتى صدور ذلك القانون ولم يطبق عليها التخفيض الذي قضي به القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ويسرى هذا الحد الأقصى الذي يعنيه القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في العلاقة بين كل مؤجر ومستأجر لأحد الأماكن الداخلة في هذه الفئة من المباني سواء أكانت هذه العلاقة قائمة وقت صدوره أو كانت قد نشأت بعد ذلك وسواء كانت العين قد سبق تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلا ففي جميع الأحوال إذا كانت الأجرة العقدية تجاوز الحد الأقصى كان الاتفاق باطلا فيما جاوز هذا الحد وجاز للمستأجر في أي وقت طلب خفض الأجرة إلى الحد الأقصى ويجب أن يستنزل من هذه الأجرة قيمة الضرائب التي أعفي منها المؤجر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ثم يخفض الصافي بعد ذلك ابتداءا من أول مارس سنة ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم تضاف إليها الزيادة التي نصت عليها المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وكان البين من تقارير الخبراء والكشف الرسمي المستخرج من الضرائب العقارية أن عين النزاع منشأة في المدة من ١٩٤٤/١/١ حتى ١٩٥٢/٩/١٨ وإذ اعتد الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه بنتيجة تقرير الخبير الأول الذي انتهي إلى أن أجرة عين

النزاع ٤,٥ جنيه أخذا من كشف الضرائب العقارية-رغم أنه لا يعد دليلا على الأجرة القانونية ولا يصلح لحساب الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧-دون تقرير لجنة الخبراء الذي خلص إلى أن الأجرة القانونية في سبتمبر سنة ١٩٥٢ مبلغ ١٥٠ قرشا أصبحت ١٢٧,٥ قرشا بعد تخفيضها بالقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ثم تزاد بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و٦ لسنة ١٩٩٧ وأسس قضاءه بالإخلاء على عدم موالاة سداد الأجرة حتى إقفال باب المرافعة دون حسم المنازعة حول الأجرة القانونية والزيادات المقررة وذلك وصولا للمستحق منها في ذمة الطاعن والمسدد للمؤجر والباقي في ذمة الطاعن بعد خصم ما يكون قد دفعه زائدا عن الأجرة القانونية في الفترة السابقة مما يعيبه.

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٥).

مادة ٥ مكرر (٥)

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ

العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه.

ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١).

التطبيقات القضائية

نص المادة ٥ مكررا (٥) من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به اعتبارا من ١٩٦١/١١/١٥ وإن

كان يدل على أن المشرع قد أخضع لأحكامه المباني التي تم إنشائها وإعدادها للسكني بعد ١٩٥٨/٦/١٢ سواء كان قد بدئ في إنشائها قبل أو بعد هذا التاريخ وأن الأجرة الحالية التي تعتبر أجرة الأساس ويجرى عليها التخفيض بمعدل ٢٠٪ هي الأجرة المسماة في العقد الساري في ١٩٦١/١١/٥ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل أو أجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ إذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره، إلا أن شرط الأخذ بالأجرة المسماة في العقد الساري أن يكون عقد الإيجار المبرم عقدا حقيقيا وأن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد على الأجرة الفعلية، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق إذا لم يكن طرفا في العقد أن يثبت صوريته وزيادة الأجرة الواردة به على الأجرة الفعلية بكافة طرق الإثبات بما في ذلك البينة والقرائن.

(طعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥) س٢٧ ص٤٩٤.

(مادة ٦)

يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها كما يحكم برد أي مبلغ إضافي

يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار.

التطبيقات القضائية

إن البين من استقراء نصوص التشريعات التي تناولت إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ جاءت - عند صدوره -خلواً من النص صراحة على عقاب المؤجر الذي يتقاضى من المستأجر مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بإضافة فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن "يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى، كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط". وكانت المادة ١٦ سالفة الذكر تنص على عقاب كل مؤجر خالف أحكام المواد التي عددتها، ومنها المادة ٤ وهي تفرض حد أقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، والمادة ٥ مكررا ٢) وهما تفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢، والمادة ٥ مكررا (٤) وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨. وقد أفصح الشارع عن مراده من إضافة الفقرة المشار إليها لهذه المادة فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ من أن "بعض

المؤجرين مازالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير الإيجار ... وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل: أو أي مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع، والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التي استهدفها الشارع من تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نص عليها في المادة ١٦ منه ... لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبالغ ...". ثم بعد ذلك وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ -الذي يحكم واقعة الدعوى-فقد نص في المادة ١٧ منه على أن "لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لا يجوز بأي صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم الإيجار". كما نصت المادة ٤٥ من هذا القانون على أن "يعاقب بالحبس

مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا، ويعفي من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة". ويبين من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ "إضافية" بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن الأجرة الواجبة قانونا، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر، نتيجة تضاخم أزمة الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المطرود في عدد السكان. وقد أفرد الشارع الفصل الثاني من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه – وبعد أن خصص الفصل الأول للأحكام العامة – لأحكام تقدير وتحديد الأجرة، فأرسى القواعد الإجرائية والموضوعية لتحديد أجرة الأماكن في المواد من السادسة إلى الخامسة عشرة، وخص الفصل الثالث بالتزامات المؤجر والمستأجر فألزم المؤجر في المادة السادسة عشرة عند تأجير المبني – أو وحدة منه – بأن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقدرة للمبني والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من القانون، وهو التزام لا يتصور أن يقوم إلا في حق المؤجر للوحدة خالية، ثم حظر عليه في المادة التالية لها مباشرة–السابعة عشرة–اقتضاء أي مبلغ إضافي بالذات أو بالوساطة زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها

في العقد، ونص في المادة الخامسة والأربعين على عقاب من يخالف أحكام تلك المادة، ثم اختتم ذلك الباب بالفصل الرابع في خصوص إيجار-الأماكن المفروشة. لما كان ذلك، وكانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتعلقة بتحديد الأجرة، فإن اقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق العقد يكون أمرا مباحا لا عقاب عليه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أن اقتضاء الطاعن مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار لعين مفروشة للمطعون ضدهما هو أمر حظرته المادة ١٧ من القانون المذكور تأسيسا على ورودها في الفصل الثالث من الباب الأول الذي نصت المادة الأولى منه على سريان أحكامه على الأماكن المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، فإنه يكون قد أخطأ في تأويل وتطبيق القانون بما يوجب نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أسند إليه ورفض الدعوى المدنية وإلزام المطعون ضدهما (المدعيين بالحقوق المدنية) المصاريف المدنية ومقابل أتعاب المحاماة.

(نقض جنائي الطعن رقم ٥٧٥٨ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٢/٤/٢١).

قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة. قواعد آمرة. عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها.

(الطعن رقم ٢٤٧٩ لسنة ٦٨ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩) لم ينشر بعد.

عقد الإيجار. إبرامه صحيحا. أثره. التزام عاقديه بما يرد الاتفاق عليه. شرطه. ألا يخالف قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام. الاتفاق على مخالفتها. وقوعه باطلا. جواز إثبات التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية.

(الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٩) لم ينشر بعد.

الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلانا مطلقا. لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم أثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين.

(الطعن رقم ٤٦٤٣ لسنة ٦٤ق- جلسة ١٩٩٩/١٢/١٩) لم ينشر بعد.

الميزة التي تبيح للمؤجر تقاضي مقابل عنها بالإضافة إلى الأجرة القانونية. ماهيتها. وجوب إعمال اتفاق الطرفين بشأن تقويمها ما لم يقصد منه التحايل على أحكام القانون.

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩) لم ينشر بعد.

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام.

(الطعن رقم ٨٨٤٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٠) لم ينشر بعد.

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن. تعلقها بالنظام العام. أثره.

(الطعن رقم ٢٨٩٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٧) لم ينشر بعد.

تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام. عدم جواز الاتفاق على ما يخالفها. الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية. وقوعه باطلا. يستوي ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه.

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد.

قواعد تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لتشريعات الأماكن الاستثنائية. تعلقها بالنظام العام. الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية وقوعه باطلا بطلانا مطلقا. مؤداه. عدم جواز توجيه اليمين الحاسمة لإثبات أن الأجرة المتفق عليها تجاوز الأجرة القانونية. علة ذلك. م١١٥ إثبات.

(الطعن رقم ٢٢٣٣ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨) لم ينشر بعد.

صدور قرار اللجنة النهائي بتحديد الأجرة. نفاذه في حق المؤجر باعتباره الأجرة القانونية ولو كانت عين النزاع تحت الإتمام. علة ذلك. تعلق قواعد تحديد الأجرة بالنظام العام. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة وقضاؤه بتخفيض القيمة الايجارية. صحيح.

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢١) لم ينشر بعد.

تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام. مؤداه الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية. وقوعه باطلا. يستوي ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠) لم ينشر بعد.

قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة. قواعد آمرة. عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها.

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١١) لم ينشر بعد.

تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام. الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية. وقوعه باطلا.

(الطعن رقم ٢٢١٨ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠) لم ينشر بعد.

دعوى المستأجر بطلب تخفيض الأجرة الحالة والمستقبلة التي تجاوز الأجرة القانونية ليست بطلب بطلان عقد أنتج أثره منذ خمس عشرة سنة فاستقرت الأوضاع الناتجة عنه على نحو يوجب احترامها عن طريق عدم سماع الدعوى وإنما هي دعوى بطلب عدم الاستمرار في تنفيذ شرط باطل اعتبره المشرع جريمة مستمرة فلا يتصور أن يسقط حق المستأجر في طلب وقفها.

(الطعن رقم ٢٤١٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٢/٤/٨) لم ينشر بعد.

(مادة ١٤)

تسري أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة

الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها. وأجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الأجرة بالنسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون.

التطبيقات القضائية

النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قبل تعديله بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ على أنه "تسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض .. وذلك في المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق لهذا القانون .. ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة" وفي المادة ١٤ منه على أنه "تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء

الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات وللمجالس البلدية والقروية ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى مصالح الحكومة وفروعها .." يدل على أنه وإن كان الأصل في الأماكن التي كانت واقعة في غير المناطق المبينة بالجدول المرافق بالقانون أنها لا تخضع للتشريعات الاستثنائية أيا كان مستأجروها، إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر إحدى مصالح الحكومة أو فروعها أو أحد مجالس المحافظة أو المدن أو القرى حتى يتيسر القيام بالمرافق المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام، مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الأماكن بكل ما تشمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، دون تفرقة بين ما تعلق منها بالامتداد القانوني أو تحديد الأجرة، شريطة أن يراعي الأساس المذكور في الفقرة الثانية من المادة الرابعة عشرة عند تحديد الحد الأقصى الذي تفرضه هذه التشريعات أو الأسس التي تقررت في التعديلات اللاحقة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنسبة للأماكن وأجزاء الأماكن التي استجدت بعد صدوره.

(الطعن رقم ١٢٨٠ لسنة ٤٨ق – جلسة ١٩٨٤/١/٥ س ٣٥ ص ١٣٨).

النص في المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن "تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه بالمادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها، ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة أغسطس ١٩٤٤، أو أجرة المثل" ، يدل على سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما أشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة سواء كانت المباني مؤجرة وقت العمل به أو أنشئت في وقت لاحق، وذلك أن لفظ "الأماكن" وكذا لفظ "أجزاء الأماكن" الوارد بنص المادة سالفة البيان جاء في عبارة عامة، ولم يقم دليل على تخصيصه بالمباني المنشأة عند العمل بالقانون أو تلك التي تنشأ في فترة معينة فيجب حمله على عمومه وإثبات حكمه لجميع المباني المؤجرة لجهات حكومية دون نظر لتاريخ إقامتها.

(الطعن رقم ١٠٨٧ لسنة ٤٧ق – جلسة ١٩٨٠/٢/١٣ س٣١ ص٤٩٦).

النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية

والقروية. ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى مصالح الحكومة وفروعها .. أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إليها النسبة المئوية في المادة الرابعة من هذا القانون، يدل على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما أشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة، وأية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تحديد أجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها. وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية طوه مركز المنيا وأنها كانت في طور الإنشاء في ١٩٥٨/٤/٥ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالمنيا لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٩٥٩/١/١٠، ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له. ولا يغير من هذا النظر أن يكون المبني قد أنشئ طبقا لمواصفات خاصة ليفي بالغرض الذي استؤجر من اجله، وهو استغلاله كمدرسة، إذ أن هذه المواصفات لا تخرجه عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر، ذلك أن النص في المادة الرابعة من هذا القانون على أنه "لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي ..

فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : ٢٥٪ من الأجرة المستحقة. وفي المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أنه "تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وفقا لما يأتي .. وفي المادة الثانية من ذات القانون على أنه وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء"، وفي المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في أن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه "تقدر أجرة المبني على الأسس الآتية: ... وفي المادة ١١ من ذات القانون على أنه .. "... وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ في الاعتبار عند تقدير أجرة هذه الأبنية .. كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المباني ذات الصبغة الخاصة، والتي تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستغل كمدراس أو مستشفيات أو محاكم أو أندية أو غير ذلك من الأغراض من أحكام وقوانين إيجار الأماكن، وإنما أخضعها لأحكام هذه القوانين، ومن ثم فإنها تخضع لأحكام تحديد

الأجرة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له. والمعدل بها حتى الآن طبقا للمادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٤/٧ س٣٤ ص٩١٣).

لئن كان القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الأولى من المادة الرابعة عشرة منه على أنه "تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية. ولئن كان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات المنهج. فنص في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أنه "وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة ... في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق "إلا أن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جاء خلوا من نص مماثل، وإذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١ سنة ٤٧، ٥٢ سنة ١٩٦٩ بهذا الشأن إن هو إلا استثناء من الأصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من عدم تطبيق أحكامها إلا في النطاق المكاني الذي تحدده، وكانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها إعمالا لصريح نص المادة ٤٣ منه، وكان القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ وكل حكم

يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة عملا بنص المادة التاسعة منه، فإن مؤدي ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكاني لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو للمجالس المحلية أو للهيئات والمؤسسات العامة، وإن كانت قد أخضعت للامتداد القانوني إعمالا للقانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩، فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي ألغي ما كان ينص عليه القانونان السابقان في هذا الشأن.

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٤/٢ س٣٧ ص٣٨٩).

ولئن كان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار المساكن قد صدرا خلوا من نص يحدد نطاق سريانه من حيث المكان، إلا أن المشرع تدارك هذا الأمر بإصدار القانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ بتعديل القانون السالف وأضاف إليه المادة السادسة مكررا التي تقضي بسريان أحكامه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ، وبذلك أصبح النطاق المكاني لتطبيق أحكام القانون المذكور محكوما بنص خاص، ولما كان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لم يتضمن نصا بسريان أحكامه على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة لصالح الحكومة وفروعها، على غرار ما تقضي به المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان القانون المذكور لم يدمج

في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل احتفظ بكيان مستقل بما لا محل معه لإعمال المادة ١٤ من القانون الأخير، ومن ثم فإن الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها لا تخضع لأحكامه إلا إذا كانت كائنة في النطاق المكاني المحدد لسريانه.

(الطعن رقم ١٠٣٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٨) س٣٧ ص٦١٢.

حدد الشارع في كافة التشريعات المتعاقبة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - النطاق المكاني لسريان أحكامها فنص في المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - الذي أبرم عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٠/٨/١ في ظله - على سريان أحكامه على "المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق ..." ثم استحدث بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٥٧ لسنة ١٩٦٢ - تعديلا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هي "عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠، أما القرى فلا تسري عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص"، وبهذا التعديل ألغي الجدول المرافق للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وأصبح هذا القانون ساريا على جميع عواصم المحافظات، وعلى جميع المدن، وكذلك على القرى التي يصدر بتعيينها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص ولو لم تكن هذه المدن أو القرى واردة من قبل في الجدول المرافق

للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – ولو كانت العلاقة الايجارية ناشئة قبل العمل بهذا التعديل.

(الطعن رقم ١١٩٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٣) س٣٩ ص٣٨٦.

النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن المنطبق على واقعة النزاع والمقابلة لنص المادتين ١، ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – يدل على أنه وإن كان الأصل في الأماكن الواقعة بالقرى التي لم يصدر بشأنها قرار وزير الإسكان أنها لا تخضع للتشريعات الاستثنائية أيا كان مستأجرها إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر إحدى المصالح الحكومية أو فروعها أو أحد المجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الأماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك اعتبارا من تاريخ نشوء العلاقة الايجارية مع إحدى تلك الجهات ومؤدي ذلك أنه لا محل لإعمال القواعد الخاصة بتحديد أجرة الأماكن أو تخفيضها متى كانت صادرة قبل نشأة العلاقة الايجارية مع إحدى الجهات المذكورة تحقيقا لاستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط القانونية التي تكون قد نشأت قبل خضوع الأماكن المذكورة لأحكام التشريعات الاستثنائية ولذلك فقد حرص المشرع على النص في المادة الأولى المشار إليها إلى ألا يكون

لقرار وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام القانون على بعض القرى أي أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

(الطعن رقم ٢٠١٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١) س٤٠ ص٤٨٢.

(مادة ١٦)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة، ٥، ٥ مكرر (١)، ٥ مكرر (٢)، ٥ مكرر (٤)، ٩، ١٠، ١١، ١٤ من هذا القانون (المادة السابقة معدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨).

ويعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار (كخلو الرجل أو ما يماثله) من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢).

التطبيقات القضائية

مفاد نص المادتان ٥٤٦ من قانون الإجراءات الجنائية و١٠٢ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨، أن الحكم الصادر في المواد الجنائية يكون له حجية في الدعوى المدنية أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلا لازما في وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعويين المدنية والجنائية وفي الوصف القانوني لهذا الفعل ونسبته إلى فاعله، فإذا فصلت المحكمة الجنائية في هذه الأمور فإنه يمتنع على المحكمة أن تعهد بحثها ويتعين عليها أن تعتد بها وتلتزمها في بحث الحقوق المدنية المتصلة بها كي لا يكون حكمها مخالفا للحكم الجنائي السابق له. ولما كان الثابت من الحكم الجنائي الصادر في القضية رقم ٣٧٢ لسنة ١٩٦٨ جنح بندر دمنهور أن الدعوى الجنائية أقيمت فيها ضد المطعون عليها الأولى لأنها بصفتها مؤجرة تقاضت من المطعون عليه الثاني مبلغ مائتي جنيه كخلو رجل وطلبت النيابة العامة عقابها بالمادة ٢/١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٢، وقضت محكمة الجنح في ١٩٦٩/١/١٢ ببراءتها مما أسند إليها. استنادا إلى ما ثبت من أقوال أحد الشهود من أن المطعون عليها الأولى وأن تقاضت المبلغ من المطعون عليه الثاني إلا أنه لم يكن باعتباره "خلو رجل" وإنما بقصد إعداد المحل المؤجر لاستغلاله صيدلية كمقابل للنفقات غير العادية التي يتطلبها هذا الإعداد، فإن حجية هذا الحكم الجنائي بهذه المثابة تقتصر على أن المبلغ الذي تقاضته المؤجرة لم يدفع على سبيل خلو الرجل وإنما في مقابل الإنفاق على إعداد معين

ولا تمتد هذه الحجية إلى تحديد تاريخ الإعداد أو مباشرة الصيدلية نشاطها الفعلي، ولا يستطيل إلى تعيين ما قامت به فعلا كل من المؤجرة والمستأجر في سبيل هذا الإعداد إذ أن الحكم الجنائي لم يتعرض لذلك في أسبابه ولم يكن فصله فيها لازما، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من عدم توافر شرائط انطباق الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني لأن الصيدلية لم تكن معدة عند البيع والتنازل لمزاولة النشاط فيها وهو ما لم يتعرض له الحكم الجنائي، وكان القاضي المدني لا يرتبط بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي قضي فيها الحكم وكان فصله فيها ضروريا فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٤٣ق – جلسة ١٩٧٧/١٢/١٤).

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات

مادة ١

تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيها.

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكر.

التطبيقات القضائية

إن النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات على أنه "تعفي من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات كما تعفي من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيها. وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء ..."، وفي المادة الثانية منه على "أنه في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر"، وفي المادة الخامسة منه على "أن تشكل لجنة عليا ... يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية" وفي المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا المشار إليها على أنه "يقصد ... بالإيجار المنصوص عليه في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذي اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد العشرين في المائة مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة في الوحدة السكنية"، ويدل على أن المشرع أعفي من أداء الضريبة الأصلية على

العقارات المبنية المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، وجعل المناط بالإيجار الشهري الإجمالي المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شئ منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات. لإمكان استخراج متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات، ودون اعتبار للأجرة الفعلية المشار إليها في العقد أو التي جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت في دفاتر الحصر والتقدير، ولما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الإجمالية المثبتة بها هي مبلغ ٣٥ جنيها و٥٠٠ مليم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة في عقد الإيجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط إيجار الحجرة في هذه الوحدة، فإنه يكون قد خالف القانون بما يتعين معه نقضه.

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٣).

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الأولى من التفسير التشريعي الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفي من أداء الضريبة

على العقارات المبينة والضرائب الإضافية الأخرى المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات، كما أعفي من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات، ولا يجاوز خمسة جنيهات وأن ذلك الحكم يسرى على المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكني بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازيها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين، وجعل المناط في تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التي تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات، على أن يعول في عدد الحجرات بالوصف الوارد في دفاتر الحصر، إذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمي المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين المؤجرة موضوع النزاع هي مبني مكون من طابقين وحدة مستقلة تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهات ولا تتمتع بالإعفاء الضريبي ولا يسرى على أجرتها التخفيض مع أنه كان واجبا عليه مراعاة عدد الحجرات في كل وحدة ويحتسب على أساسها الضريبة والإعفاء منها، فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠).

المباني المنشأة لأغراض السكني إعفاؤها من الضرائب على العقارات المبنية م١ ق١٦٩ لسنة ١٩٦١. وجوب تخفيض أجرتها بما يعادل الضريبة المعفاة استثناء الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني من هذا الإعفاء. ق٤٦ لسنة ١٩٦٨.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٨).

المباني المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية طبقا لأحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١. بقاؤها معفاة منها في ظل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٧٨. الاستثناء المباني المستعملة في نشاط خاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية.

(الطعن رقم ٥٨٨٠ لسنة ٦٢ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/١٩) لم ينشر بعد.

(مـــــادة ٢)

في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحد إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر.

مـــــادة (٣)

تسرى أسعار الضريبة المبينة في البنود ١، ٢، ٣، ٤، ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على

المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو أستعملت لغير السكن.

أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة.

التطبيقات القضائية

الضريبة على العقارات المبنية مسئولية مالك البناء أمام الإدارة الضريبية عن سدادها ق٥٦ لسنة ١٩٥٤ تحديد الأجرة وفقا للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر أثره تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبني ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية. عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب. خضوعه لأحكام التأخر في الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧).

(مـــادة ٤)

على مالك المبني عند تغيير استعماله من أغراض سكنية إلى أغراض غير سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة

عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها.

ويعدل سعر الضريبة للمبني طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالي لتاريخ استعمال المبني لأغراض السكن.

ويلزم مالك المبني الذي لم يقم بالإخطار في الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبني عن سنة كاملة.

التطبيقات القضائية

ثبوت أن عين النزاع أنشئت في ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومؤجرة لغير أغراض السكني. مؤداه تحمل المالك عبء الضرائب العقارية المفروضة عليها مخالفة ذلك خطأ.

(الطعن رقم ٩٨١٥ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤) لم ينشر بعد.

النص في المادة التاسعة من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة العقارية على أن "تفرض الضريبة العقارية على أساس القيمة الايجارية السنوية للعقارات التي تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها في المادة ١٣"، ثم نصت المادة الرابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ معدلة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على اختصاص لجان التقدير المنصوص عليها

في المادة ١٣ من القانون السالف بتحديد الأجرة القانونية للمباني الخاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فبات هناك ارتباط بين القيمة الايجارية المتخذة أساسا للضريبة والأجرة القانونية في هذا التاريخ إذ ربط الضريبة يعني أن اللجان باشرت عملها وقدرت الأجرة القانونية، وظل هذا الارتباط قائما حتى ١٩٧٣/٨/١٤ تاريخ العمل بالقانون ٩٢ لسنة ١٩٧٣ المعدل للقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤، والذي علل فك هذا الارتباط بما جاء في مذكرته الإيضاحية من أنه "ونظرا لما لوحظ من تعطل عمل لجان التقديرات لمدد طويلة بالنسبة لكثير من العقارات المبنية وأجزائها المستجدة بسبب تقيدها في شأن هذه الأماكن بمقدار القيمة الايجارية التي ينتهي إليها رأي لجان تحديد الأجرة التي شكلت لهذا الغرض بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتي لم تستطع إنجاز عملها في تحديد أجرة كثير من تلك العقارات في وقت مبكر مما أدي إلى تأخير تحديد وعاء الضريبة بواسطة لجان التقدير وعدم اتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتحصيلها بالتالي عدة سنوات ورغبة في تلافي تلك النتائج والعمل على سرعة تحديد الضريبة وتحصيلها فقد أعد مشروع القانون المرافق الوفاء بهذا القصد".

(الطعن رقم ٢١ لسنة ٧١ ق – جلسة ٢٠٠١/١٢/٢٤) لم ينشر بعد.

(مادة ٥)

تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية.

مادة (٦)

ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨١ (٢ نوفمبر سنة ١٩٦١).

المواد المعمول بها من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن

مادة ١

تحديد إيجارات الأماكن المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقا لما يأتي:

أ- صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني.

ب- ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة.

وتسري أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه.

ويقصد بلفظ المباني المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

التطبيقات القضائية

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية من أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الايجارية إذا كان ذلك وكانت الضرائب العقارية تمثل "قيمة مضافة" إلى القيمة الايجارية فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الايجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الضريبة العقارية على العقارات المبينة وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها في

حدود علاقته بها إلا أن المستأجر وحده هو الذي يتحمل مبالغها بحكم القانون في نطاق العلاقة التأجيرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الايجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥.

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ق – جلسة ١٩٧٧/٤/٦) س٢٨ ص٩٤٨.

مفاد المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والفقرة الأولى من القرار التفسيري التشريعي الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤، أن القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافي فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وإنما تشمل كذلك مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، بمعني أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الايجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية، إذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة بواسطة لجان التقدير.

(الطعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ق – جلسة ١٩٧٧/٦/٨) س٢٨ ص١٣٩٢.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأجرة المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تمثل القيمة الايجارية وحدها دون عناصر الضرائب التي يتعين إضافتها إلى هذه القيمة إعمالا لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ توصلا إلى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، وأن هذه الضرائب تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة في

نطاق العلاقات التأجيرية بين المؤجر والمستأجر، ومن ثم فإنها تخضع للتقادم الخمسى باعتبارها من الالتزامات الملحقة بالأجرة والمعتبرة من عناصرها ولها صفة الدورية والتجدد.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ق – جلسة ١٩٧٩/١/١٠) س٣٠ ص١٥٢.

ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وفي فقرتها الثالثة المضافة بالقانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٦٣ على أنه "تسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١. ويقصد بلفظ المباني المنصوص عليها في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أن تشغل لأول مرة يدل على أن المشرع وقد استحدث بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد لتحديد أجرة الأماكن المنشأة بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بأن تقديرها يتم بمعرفة لجان إدارية وفقا لمعايير محددة، رأي إزاء ذلك سريان هذه القواعد على الوحدات السكنية وغير السكنية التي كانت تخضع للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ طالما لم يسبق تأجيرها أو شغلها لأول مرة قبل تاريخ العمل به في ١٩٦١/١١/٥.

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦).

القيمة الايجارية. ماهيتها. مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبني ومصاريف الصيانة والإدارة. شمولها الضرائب

الأصلية والإضافية. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨) لم ينشر بعد.

لجان تقدير الأجرة اختصاصها بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقوانين اللاحقة عليه.

(الطعن رقم ٣٥٣٣ لسنة ٦٣ - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣) لم ينشر بعد.

مـــادة (٢)

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به وطبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المباني المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض

والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها.

ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة.

(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل.

وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر على الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء على أنه إذا جد أي تغيير

في الوضع الذي بني التقدير على أساسه، فيعاد التقدير وفقا للوضع الجديد.

التطبيقات القضائية

تحديد القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة لأحكام ق١٦٨ لسنة ١٩٦١ مناطه ما يدفعه المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل أو أجرة المثل بالنسبة للمكان الذي لم يسبق تأجيره عند العمل بأحكام ذلك القانون الأماكن الخاضعة لأحكام ق٤٦ لسنة ١٩٦٢. تحديد أجرتها منوط بلجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فيه.

(الطعن رقم ٣٥٣٣ لسنة ٦٣ق – جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣) لم ينشر بعد.

تحديد الأجرة وجوب تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء م٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧) لم ينشر بعد.

إذا كانت عناصر تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. تشمل كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة طبقا للأسس الواردة في هذا القانون ومن ثم فهي تشمل تكاليف إنشاء المصاعد وخزانات المياه وروافعها وأجرة التبريد والتدفئة

والتسخين وتتولي اللجنة تقديرها وإضافتها لأجرة الوحدات المنتفع بها لتصبح جزءا من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها.

(الطعن رقم ٣١٥٣ لسنة ٦٥ق – جلسة ٢٠٠٢/٦/٢٤) لم ينشر بعد.

(مـــادة ٣)

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط.

التطبيقات القضائية

تكييف التعديلات التي تجرى في مبني قديم بأنها جوهرية تغير من طبيعة المكان وتؤثر على قيمته الايجارية استقلال محكمة الموضوع بتقديره شرطه.

(الطعن رقم ٥٤١٥ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٣) لم ينشر بعد.

التعديلات التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثا. ماهيتها. تحديد أجرتها. خضوعه للقانون الذي تمت في ظله.

(الطعن رقم ١٧٥٩ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣) لم ينشر بعد.

إقامة المؤجر منشآت جديدة في مبنى قديم. اعتبار العين في حكم المنشأة حديثا. شرطه. أن تكون التعديلات أو التغييرات جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبني الأصلي. أثره. خضوع تحديد أجرتها للقانون الذي استحدثت التعديلات في ظله.

(الطعن رقم ١٧٣٥ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٧/٢) لم ينشر بعد.

مؤدي نص المواد ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحي في ظاهره بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هي المختصة بتقدير أجرة الأماكن التي تخضع لأحكامه، إلا أن التفسير الصحيح لهذه النصوص، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويجب إعمال هذه النصوص في نطاق الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المباني التي تنشأ ابتداء على أرض فضاء أو المباني التي تستحدث عن طريق التعلية، وحرصا على تحقيق هذا الهدف الخاص عن المشرع بوضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بضعها وحالات التعلية ثم وضع قواعد تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع، ثم أوجب حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيداً لحساب أجرة كل

وحـدة بمراعـاة مسـاحتها منسـوبة للمسـاحة الكليـة للمـبني وموقعهـا منـه والغرض منه استعمالها وصقعها وكافة الظروف التي تؤدي إلى تمييز وحدة عن غيرها.

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ق – جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦) لم ينشر بعد.

(مـــــادة ٤)

تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعه على الوحدات على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوي الدرجة ويشترط لصحة انعقادها حضورها أربعة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان إلى اللجنة وأحد العضوين الموظفين وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس.

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشر لجانا إضافية تشكل على غرار اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينها وبين اللجان الأصلية.
ويجب على مالك البناء فور إعداده للاستعمال أن يخطر البناء على أن يتم هذا الإخطار في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم هذا الإخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الإخطار عنها.

وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأراضي والمباني لتستعين بها عند تقدير الإيجار، كما له أن يقدم إليها مقترحاته في شأن توزيع الإيجار على وحدات البناء.

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أو يؤجر المبني كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

التطبيقات القضائية

لجنة تحديد الأجرة. هيئة إدارية لها ولاية القضاء للفصل في الخصومة بين المؤجر والمستأجر. أثره. ثبوت صفة الأحكام لقراراتها. مؤداه. خضوعها لقواعد قانون المرافعات من حيث بدء ميعاد الطعن فيها.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦) لم ينشر بعد.

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن اختصاص لجان الأجرة من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام ويعتبر مطروحا دائما على محكمة الموضوع وعليها أن تقضي من تلقاء نفسها في سلطة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها.

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/٥) لم ينشر بعد.

(مادة ٤ مكررا)

يجوز لمن يستأجر وحدة سكنية مفروشة لمدة تزيد على ستة شهور أن يتقدم إلى لجان التقدير المنصوص عليها في المادة السابقة لتقوم هذه اللجان بتحديد ما يجب إضافته على الإيجار المستحق قانونا عن هذه الوحدات كمقابل للمفروشات.

ويجب تقديم الطلب إلى لجان التقدير خلال ستين يوما من تاريخ عقد الإيجار أو من تاريخ استكمال مدة الستة شهور.

ويشترط لقبول الطلب أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء تأمين يوازي ١٠٪ من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدني جنيه واحد. ويقدم هذا التأمين إلى المحافظة نقدا أو بحوالة بريدية.

ويصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بتحديد القواعد التي تتبعها اللجان لتقدير مقابل المفروشات وقسط الاستهلاك السنوي وتتبع الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في المادة السابقة عند نظر الطلب (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

التطبيقات القضائية

الأماكن المؤجرة مفروشة. عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانوني وقواعد تحديد الأجرة. سريان ذلك على الأماكن المؤجرة مفروش لأغراض السكني أو غيرها. خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني.

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧) لم ينشر بعد.

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة. مؤداه. خروجها عن نطاق قواعد تحديد الأجرة الواردة بتشريعات إيجار

الأماكن . القضاء بإلزام الطاعن بالزيادة الدورية المقررة بنص م٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١. خطأ.

(الطعن رقم ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢) لم ينشر بعد.

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن استأجر عين النزاع وهي شقتين متصلتين من المطعون ضده بعقد إيجار مؤرخ ١٩٧٩/٥/١٣ كمستشفي مجهز بأدواته بأجرة شهرية ١٨٠ جنيه وبصدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمعمول به في ١٩٨١/٧/٣١ نصت المادة ١٦ منه على أنه "يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المتفق عليها في العقد" فقد امتد عقد إيجار عين النزاع بالشروط والأجرة الواردة بعقد إيجارها المذكور ومنذ هذا التاريخ أصبحت العين في عقد الإيجار وحدة واحدة أي اندمجت الشقتان بما فيهما من مفروشات وأدوات وباتت كل هذه العناصر تمثل العين المؤجرة وأصبحت هذه العين خاضعة لقانون إيجار الأماكن سواء في امتداد عقد الإيجار أو تحديد أجرتها القانونية، ويصبح هذا التاريخ أيضا بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون الأجرة المبينة بالعقد – وهي الأجرة التي حددتها المادة ١٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – هي الأجرة القانونية لها ويتعين حساب الزيادة على هذا الأساس وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر إذ أقام قضاءه بحساب الزيادة على أساس تاريخ ترخيص البناء الكائن به عين النزاع مغفلا تاريخ إنشاء

العين كما أخطأ في تحديد الأجرة القانونية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٣٧٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٨) لم ينشر بعد.

الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لغرض السكني أو لغير ذلك من الأغراض. عدم خضوع أجرتها للتحديد القانوني.

(الطعن رقم ٩٥٣٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٠) لم ينشر بعد.

الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكني أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور. م١ منه. مؤداه. خضوع تقدير أجرتها لإرادة المتعاقدين وفقا لأحكام القانون المدني. مخالفة ذلك. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨) لم ينشر بعد.

استحقاق المالك للأجرة الإضافية مقابل التأجير مفروش. مناطه. قيام المستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة. عبء إثبات وقوعه على المالك.

(الطعن رقم ٢٥٠٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣) لم ينشر بعد.

مادة (٥)

يجوز لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاضي يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس.

وللمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة إضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة إلى المستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الإيجار بالنسبة إلى المستأجر الأول.

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الآتية إلى المحافظة إما نقدا أو بحوالة بريدية.

أ-١٠٪ (عشرة في المائة) من قيمة الزيادة التي يطالب بها المالك في الإيجار السنوي في حافة تظلمه من تقدير الإيجار.

ب-١٪واحد في المائة) من قيمة الإيجار السنوي المتنازع على توزيعه في حالة تظلم المالك من توزيع الإيجار على الوحدات.

جـ-١٠٪ (عشرة في المائة) من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدني قدره جنيه واحد في حالة تظلم المستأجر.

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذي يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل في التظلم على أنه في حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا فلا يرد شئ من التأمينات المذكورة، وتؤول التأمينات التي لا يتقرر ردها إلى خزانة المحافظة المختصة.

وتكون قرارات لجان التقدير نافذه رغم الطعن فيها كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل في التظلم نهائيا، وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة.

ولا يجوز لأي مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تحديدها نهائيا (المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

التطبيقات القضائية

الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكني أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الوارد في القانون المذكور. م١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مؤداه. تصدي لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن. اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. لا يغير من ذلك اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة اللجنة. علة ذلك.

(الطعن رقم ٦١٣٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٣) لم ينشر بعد.

الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة. سريان ميعاده من تاريخ الإعلان. لا يغني عن ذلك العلم اليقيني بصدوره بأية طريقة أخرى.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦) لم ينشر بعد.

الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة. صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعارض كل منهما من الآخر في أحكامه. قبول الطعن في ظل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. إعادة النظر في تقدير أجرة الوحدات التي شملها قرار اللجنة. الطعن في

الأحكام الصادرة على قرارات لجان تحديد الأجرة في ظل ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يترتب عليه الأخذ بتقدير اللجنة لأجرة باقي وحدات العقار التي حددها المالك متى أصبحت نهائية بقبول مستأجريها لها وعدم طعنهم عليها. مؤداه. صيرورة تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه. موضوعا قابلا للتجزئة. الطعن في الأحكام الصادرة وفقا لأحكامه. خضوعها للقواعد العامة في قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٦٨ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٨) لم ينشر بعد.

إن النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، والنص في البند سادسا من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ يدل على أن الأجرة القانونية للأماكن التي خضعت لتقدير لجان تحديد الأجرة بدءا من تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ هي الأجرة المحددة بقرارات هذه اللجان متى صار هذا التحديد نهائيا سواء طعن عليه أو لم يطعن ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن، ولا يعتد بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره، كما لا يعتد بالقيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب الزيادة

المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٣/١٤) لم ينشر بعد.

الزيادة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني. م٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٣ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذي. تدرجها حسب تاريخ إنشاء المبني. وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن وإضافتها للأجرة القانونية. لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد ولا بالقيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية. منازعة المستأجر في عدم مطابقة الأجرة للأجرة القانونية. وجوب الفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١١٧ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧) لم ينشر بعد.

قرارات لجان تحديد الأجرة صيرورتها نافذة رغم الطعن عليها. وجوب إعمالها فور صدورها. لازمه. الأجرة التي قدرتها اللجنة هي الأجرة القانونية حتى صدور حكم نهائي بتعديلها زيادة أو نقصا. سداد المستأجر للأجرة في تاريخ استحقاقها وفقا لقرار اللجنة أو سداده لها والمصاريف والنفقات بعد رفع الدعوى. أثره. عدم اعتباره متخلفا عن الوفاء بها وسقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧) لم ينشر بعد.

النص في المادة الأولى من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر والمعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ يدل على أن الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكني أو الإسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجان الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب في تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور يستوي في ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص البناء أو أقام المبني بدون ترخيص ومن ثم فإن الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لغير أغراض السكني أو الإسكان الفاخر لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ولا اختصاص للجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها. فإذا ما تصدرت تلك اللجان وقدرت أجرة هذه الأماكن فإن القرارات الصادرة تكون خارجة عن حدود الولاية التي خولها الشارع للجان تقدير الإيجارات وتضحي غير ذات موضوع وعديمة الأثر فلا يتعلق بها أي حق للمؤجر أو المستأجر ولا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم تكن.

(الطعن رقم ١٨٩٩ لسنة ٦٢ق – جلسة ٢٠٠٥/١/٦) لم ينشر بعد.

(مادة ٥ مكرر)

يجوز لكل من المالك والمؤجر من الباطن والمستأجر على حسب الأحوال أن يتظلم من قرار لجنة التقدير الذي يصدر تطبيقا لحكم المادة (٤) مكررا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة السابقة.

ويخضع التظلم من حيث المواعيد والإجراءات للأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة.

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

مـــادة (٦)

تباشر اللجان والمجالس المشار إليها في المادتين ٤، ٥ إعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون، وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقا للمادتين الثانية والثالثة على وحدات المبني المختلفة على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات. ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها.

التطبيقات القضائية

قواعد تحديد الأجرة. سريانها على الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة في القرى بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها. م١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور. عدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٢٣٤ لسنة ٦٥ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣١) لم ينشر بعد.

(مادة ٦ مكرر (أ))

تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

التطبيقات القضائية

وحيث إن الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولي التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساسا على أعمال القوانين وأحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل، وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد

الدستور إليها في حالات محددة إعمالا تدخل في نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن "يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه"، ومؤدي هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التي تختص بإصدار اللوائح التنفيذية، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه في ذلك، أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستوري، وإلا وقع عمله اللائحي مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، استقل في عينه القانون دون غيره بإصدارها.

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، حددت بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير، ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى، من أنه "يجوز بقرار وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي..." وطبقا لهذا النص وإعمالا

للمادة ١٤٤ من الدستور - على ما تقدم بيانه - يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويكون قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون، إذ نص على مد سريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيديمين بمحافظة الفيوم، قد صدر مشوبا بعيب دستوري لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذي يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

(القضية رقم ٩ لسنة ٨ق "دستورية" - جلسة ١٩٨٧/٦/٦).

إذ كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد في بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير، ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه "ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء اقتراح المجلس المحلي للمحافظة ..."، وطبقا لهذا النص وإعمالا لحكم المادة ١٤٤ من الدستور - على ما تقدم بيانه - يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها، ويكون قرار محافظ الدقهلية رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٠ إذ نص على مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون على

بعض القرى الواقعة في دائرة مركز ميت غمر محافظة الدقهلية ومن بينها قرية بشلا التي بها محل النزاع، قد صدر مشوبا بعيب مخالفة القانون لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره.

(الطعن رقم ١١٩٤ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨٨/٣/١٣س٣٩ ص٣٨٦.)

إذ كانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد حرصت على النص في مادتها الأولى على تفويض وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكامها على القرى التي يصدر بتحديدها قرار منه فلا يسوغ لغيره سلب هذا التفويض التشريعي منه يستوي في ذلك المناطق السكنية التي تسري عليها أحكام قانون نظام الحكم المحلي أو غيرها من المناطق التي لا تنطبق عليها أحكامه.

(الطعن رقم ٩٧٧ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٤ س٣٩ ص٨٩٤.)

حدد الشارع في كافة التشريعات المتعاقبة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكاني لسريان أحكامها، فنص في المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامها على المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق ... "ثم استحدث في القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلات للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هي عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم

١٢٤ لسنة ١٩٦٠، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق...".

ولما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التزم في المادة الأولى منه نهجه السابق في تحديد البلاد التي تسرى عليها أحكامه، كما التزمه في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ محيلا إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي الذي حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠.

(الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق هيئتا المواد الجنائية والمدنية – جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠ –س٣٥ ص٧).

صدور قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. انطباق هذا القانون عليها اعتبارا من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠). لم ينشر بعد

مـــادة ٦ مكرر (ب)

تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الإسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل وزارة الإسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الإسكان والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون

وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

التطبيقات القضائية

النص في المادة السادسة مكرر (ب) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المضافة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على تشكيل لجنة عليا فوضها المشرع في إصدار تفسيرات ملزمة لأحكامه جعل لها قوة القانون ونص على نشرها في الجريدة الرسمية أسوة به، مفاده وجوب أن تقتصر هذه التفسيرات التي تصدرها اللجنة على نطاق هذا القانون وحده ولا تتعداه إلى سواه، إذ كان ذلك وكانت المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واجهت نوعين من الحالات السابقة على صدوره هي الحالات التي سميت فيها أجرة تعاقدية ولم يصدر بشأنها من اللجان تقدير للأجرة حتى صدور ذلك القانون، وكذلك الحالات التي سميت فيها أجرة تعاقدية وقدرت اللجان أجرتها تقديرا نهائيا، وبينت الحكم الذي يطبق في شأن كل منهما، ولم تتناول حالة الأماكن التي أوجرت وأخطرت عنها اللجان أو شغلت قبل صدوره ولم تكن لها أجرة تعاقدية تصلح أساسا للتقدير الحكمي، ومن بينها الأماكن المؤجرة بعقود اتفق فيها على تحديد أجرتها طبقا لما تقره لجنة التقدير، اعتبارا بأنه لا يعد تعيينا لأجرة تعاقدية حرة وكان القرار التفسيري التشريعي رقم٨ لسنة ١٩٦٥ إنما ينصب

على هذه الحالة الأخيرة التي بقيت خاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فإن القرار المشار إليه يكون قد صدر في حدود التفويض التشريعي المخول للجنة العليا دون أن يجاوزه إلى أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥.

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٧) س٢٧ ص١٥٩٤.

مادة (٧):

يعاقب المالك الذي لا يخطر اللجنة في المواعيد المقررة في المادة (٤) بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه.

(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، وانظر المادتين ٢٤، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

المواد المعمول بها من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار المساكن

مـــادة ١

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ورقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١.

وإذا كان المكان المؤجر الذي ينطبق عليه الشروط الواردة في القوانين السالفة الذكر لم يكن قد سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار إليها في القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل الساري عند إنشاء المكان مخفضا بالنسبة المشار إليها في الفقرة السابقة.

مادة (٢)

تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد

تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه.

وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

وبالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥.

التطبيقات القضائية

أن القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار المساكن إذ نص في المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه، فقد دل على أن المقصود بالأجور المتعاقد عليها هي تلك الأجور الحقيقية التي تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار دون الصورية، وإذ كان استخلاص الأجرة المتعاقد عليها هو مما تستقل به

محكمة الموضوع ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا، وإذ يبين من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه أنه بعد أن استعرض وقائع الدعوى ودفاع الطرفين أقام قضاءه على قوله : "أن الذي لا شك فيه أن المالك كان من حقه عند التعاقد أن يشترط على المستأجر الأجرة التي يريدها لأن المبني قد أنشئ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وكانت الأجرة عند التعاقد لا تخضع إلا لإرادة الطرفين، ولم يغير صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من الأمر شيئا لأنه لم يعتبر حرية الطرفين عند التعاقد وإنما أناطها للجنة المنصوص عليها منه أن تقدر الأجرة على النحو الوارد في المادة الأولى فإذا قدرت اللجنة أجرة معينة لم يكن للمؤجر أن يقتضي زيادة عنها وإنما من حقه أن يطعن على التقدير أمام مجلس المراجعة ومن ثم لا يسوغ القول بأن ما أثبت في الإيصالات من تخفيض للأجرة هو مجرد تحايل من المالك لأنه لم يكن ثمة ما يمنعه من أن يشترط على المستأجر أجرة تزيد عن القدر الذي نص عليه في العقد فعلا ومن ثم لا يعدو الأمر أن يكون مجرد خطأ في فهم القانونين ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن ثم يتعين احتساب التخفيض على أساس الأجرة المنصوص عليها في العقد على مقتضي نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، وكان هذا الذي قرره الحكم وأقام عليه قضاءه يكفي لحمل النتيجة التي انتهي إليها فإن ما يثيره الطاعن بسبب

النعي لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا مما لا يجوز إبداؤه أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٥/١/٣٠) س٢٦ ص٣٠٦.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٢٤٥٩ لسنة ١٩٦٧ مدني كلي القاهرة على المطعون ضده طالبا الحكم بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بينهما إلى ١ج و٩٥٠م ابتداء من أول مارس سنة ١٩٦٥، استنادا إلى أن المطعون ضده اجر له الشقة محل النزاع من أول أغسطس سنة ١٩٦٤ بأجرة شهرية مقدارها ٤ج و٢٥٠م بعقد غير مكتوب، وعندما صدر القانون رقم ٧ لسنة٦٥ الذي خفض الأجرة بمقدار ٣٥٪ أجبره على توقيع عقد نص فيه على أن الأجرة كانت ٩ج و٥٠٠م وخفضت إلى ٤ج و٢٥٠م بمقتضي ذلك القانون، ومن ثم فقد أقام الدعوى بطلباته السابقة، وقد رد المطعون ضده على ذلك بأن شقة النزاع مكونة من ثلاث حجرات أنشئت في سنة ١٩٦٤ وكان أول شاغل لها هو ...... بأجرة مقدارها ٨ج شهريا وأن الطاعن شغل حجرتين من باطن المستأجر الأصلي الذي ظل يساكنه إلى أن دب الخلاف بينهما فتنازل المستأجر الأصلي عن العقد، وقام المطعون ضده بكتابة عقد إيجار عن الحجرتين وبالإيجار القانوني لها وندبت محكمة أول درجة خبيرا لتحقيق دفاع الطرفين وبعد أن قدم الخبير تقريره وبتاريخ ١٩٦٩/٢/١٠ حكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى، استأنف الطاعن الحكم

بالاستئناف رقم ٤١٢ لسنة ٨٦ق، وبتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢٨ حكمت محكمة استئناف القاهرة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت نيابة النقض مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها أصدرت النيابة على رأيها.

وحيث إن الطعن يقوم على سببين ينعى الطاعن فيهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله، وفي بيان ذلك يقول أن الواقع الذي انتهي إليه الحكم المطعون فيه هو أن الشقة محل النزاع أنشئت وأعدت للسكن في سنة ١٩٦٤ وأنها كانت مكونة من ثلاث حجرات وصالة وأن الأجرة التي قدرت لها في ذلك الحين مبلغ ٨ج ثم استقطعت عنها حجرة في أول مارس سنة ١٩٦٥ وسد بابها مما يعتبر تعديلا جوهريا لها يجعلها في حكم المنشأة حديثا بعد صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فلا تخضع لأحكامه إذ تعتبر غير مقدر لها أجرة قبل صدوره وتخضع في تقدير أجرتها ابتداء للجان تقدير أجرة المساكن طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأن الحكم المطعون فيه قضي على خلاف ذلك مطبقا على شقة النزاع أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فيكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه لمخالفته قواعد تحديد أجرة الأماكن التي تعتبر من النظام العام كما أن الحكم يعتبر معدوما لمخالفته قواعد الاختصاص المتعلق بالولاية لأنه تصدي لتقدير أجرة شقة النزاع وهي

تخضع في تقديراتها للجان تقدير أجرة الأماكن المؤجرة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أخذ بما ورد في تقدير الخبير من أن شقة النزاع تم إعدادها للسكني وأجرت في سنة ١٩٦٤ بإيجار شهري مقداره ٨ج وقبل المستأجر الأصلي لها أن يشاركه الطاعن في حجرتين منها، ولما دب الخلاف بينهما ترك المستأجر الأصلي الحجرة التي كان يشغلها وتنازل عن الإيجار فقام المطعون ضده في أول مارس سنة ١٩٦٥ بتحرير عقد إيجار للطاعن قصره على الحجرتين اللتين كان يشغلهما وحدد لهما أجرة ٤ جنيه و٢٥٠ مليما على أساس توزيع الأجرة المحددة في العقد السابق على الحجرات بالتساوي وتخفيضها بنسبة ٣٥٪ تطبيقا لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وإضافة مقابل استهلاك المياه بنسبة الحجرات إليها وقد انتهي تقرير الخبير الذي أخذ به الحكم إلى أن حساب الأجرة على الأساس المتقدم تحدد الأجرة القانونية لسكن الطاعن بمبلغ ٤ جنيه و٢٧٥ مليما وهو ما يزيد على الأجرة الواردة في عقد الإيجار المؤرخ أول مارس ١٩٦٥، ولما كان قيام المطعون ضده بسد باب الحجرة التي تركها شريك الطاعن مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع

في تقدير أجرته ابتداء للجان تقدير إيجار الأماكن وإنما هو نفس المكان الذي حددت أجرته اتفاقا من قبل في سنة ١٩٦٤ وخفضت تطبيقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد كيف الواقع الثابت لديه التكييف القانوني الصحيح ويكون النعي عليه على غير أساس بما يتعين معه رفض الطعن.

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٠ق – جلسة ١٩٧٥/٢/٢٦) س٢٦ ص٤٩٩.

م٢ رقم ٧:

مؤدي نص المادة ١/٢ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أنه وإن كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقا لأحكامه تحديد أجور الأماكن الخاضعة له إلا أنه بالنظر لما لمسه المشرع – وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية – من بطء عمل هذه اللجان مما أدي إلى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الأجرة واستمرار المستأجرين في دفع الأجرة المرتفعة وقتا طويلا حتى تنتهي اللجان من عملها، قد استهدف تلافي عيوب التطبيق العملي لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فنص على أن يكون تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على أساس أن الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بمعدل خمسة وثلاثين في المائة بالنسبة للحالات التي مازالت قائمة عند صدوره سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة والتي لم يصدر في شأنها تقدير نهائي غير قابل للطعن، على أن يقوم هذا التحديد الحكمي مقام تقرير اللجان ويكون له أثر

رجعي من بدء التعاقد مما مفاده أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التي أدركها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تضحي غير ذات موضوع وعديمة الأثر فلا يتعلق بها أي حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما، وبالتالي فلا يسوغ القول بإمكان الطعن عليها أو التظلم منها بأي سبيل، على أن ذلك لا يخل بداهة بحق طرفي النزاع في اللجوء إلى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات إلا ما استثني بنص خاص للمفاضلة في صحة إعمال أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وفي مدى انطباقه على عين النزاع.

مؤدي ما تقضي به المادة الثانية من التفسير التشريعي رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ الذي أصدرته اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا اختصاص للجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ متى كان المؤجر قد أخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الأماكن المؤجرة قد شغلت قبل هذا التاريخ. وإذ كان البين من الأوراق ما يشير إلى أن الإخطار عن الأعيان المؤجرة تم في تاريخ على ١٩٦٥/٢/٢٢ الذي جعل منه التفسير التشريعي فيصلا لاختصاص اللجان، فإن القرارات الصادرة تكون خارجة من حدود ولاية التي خولها الشارع للجان تقدير الإيجارات، فلا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم تكن بحيث تكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها.

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١) س٢٦ ص١٧٦٧.

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن أن المشرع فرق بين عبارتي القيمة الايجارية والأجرة القانونية، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء، بينما تقوم الأجرة القانونية على هذين العنصرين مضافا إليها الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، بمعنى أن القيمة الايجارية في نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف إلى ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة دون الضرائب. وإذ كان مؤدي ما تنص عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ - طبقا لصريح اللفظ - أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها، غاية الأمر أنه حددها جزافا بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها وأحل هذا التحديد الحكمي محل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصري قيمة الأرض وتكاليف المباني دون أن يمتد إلى الضرائب التي لا تخصم لحساب المستأجر وإنما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقا للإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما سلف بيانه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجرة

الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها تضاف إليها الضرائب التي لا يشملها الإعفاء، ورتب على ذلك قضاءه بأحقية المطعون عليها – المؤجرة – في اقتضائها من الطاعن – المستأجر – فإنه يكون قد التزم صحيح القانون. ولا يعيبه بعد ذلك عدم نقصيه المحكمة التي أملت إصدار القانون رقم٧ لسنة ١٩٦٥، والاستهداء بها لأن البحث في حكمة التشريع لا يكون إلا عند غموض النص أو وجود لبس فيه الأمر المفتقد في واقعة الدعوى، مما ينتفي معه القول بوجود ازدواج ضريبي. وإذ كان لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين ذلك أن هذا القانون – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – واتخذ من الأجرة التعاقدية التي تختلف من عقد لأخر وفقا لإرادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض، وإذ كان تحديد القيمة الايجارية بمثل الوفاء الذي تحسب على أساسه الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المستحقة على العين المؤجرة، فإن دعوى المساواة بين المستأجرين في هذا النطاق يكون لا محل لها.

(الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٤٢ق – جلسة ١٩٧٦/٦/٩) س٢٧ ص١٣١٦.)

أن تكييف التعديلات التي تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبني وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به هذا الأثر إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقدير

الواقع. وإذ كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بأن التعديلات ليست جوهرية حتى أن الدكان الأصلي أنشئ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكانت له ثلاثة أبواب وأنه سنة ١٩٤٦ قسم إلى ثلاث حوانيت صغيرة خصص لكل منها باب مستقل واقتطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفي وأن هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار وبعده عن العمران آنذاك، ولا تعدو كونها إقامة حائطين داخل الدكان الكبير بين الأبواب الثلاثة ولم يكن من شأنها إفادة المؤجر منها إذ أن أجرة الدكان الكبير وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن هذا القرار إنما يواجه الحالة التي لم يتفق فيها المالك والمستأجر أصلا على تحديد أجرة للعين بل تركا أمر تحديدها إلى لجنة التقدير، إذ لا يكون هناك أجرة متفق عليها وقت صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ حتى يمكن تخفيضها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق لما تقتضي به المادة الثانية منه، وفي هذه الحالة تستمر اللجنة في تقدير الأجرة طبقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فإذا كانت اللجنة قد حددت الأجرة ولم يصبح قرارها نهائيا بسبب التظلم منه فتستمر مجالس المراجعة في نظر الطعن، بمعني أنه لا مجال للأخذ بالقرار التفسيري سالف الإشارة إلا إذا لم تكن هناك أجرة اتفاقية متعاقد عليها بين المؤجر والمستأجر فإذا أتضح وجودها كان لا مناص من أعمال أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥.

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ق - جلسة ١٩٧٦/١١/١٧) س٢٧ ص١٥٩٤.)

إذ كان الحكم المطعون فيه قضي بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وكانت هذه الأجرة المخفضة تعد بديلة عن القيمة الايجارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويعمل بها بأثر رجعي من وقت التعاقد، وكانت الأماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها إلا على أساس تقدير أجرتها تقديرا نهائيا، بما يتعين معه سقوط الربط السابق وما تم من وفاء على أساسه اعتبارا بأنه ربط قام على أساس قيمة إيجارية سقطت بأثر رجعي وإجراء ربط جديد على أساس القيمة الايجارية التي أحلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في مادته الثانية محلها بأثر رجعي، فإنه لا مجال في هذا النطاق للتذرع بأحكام القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١ لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بسبب النعي. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أن القيمة الايجارية المتعاقد عليها هي مبلغ ٢٧ جنيها وأجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم أجرى عليها أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنيها و٦١٠ مليمات منذ بدء التعاقد فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٢/٩) س٢٨ ص٤٢٢.

مؤدي ما تنص عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ طبقا لصريح اللفظ أن يخرج

عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها، غاية الأمر أنه حددها جزافا بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها، وأحل هذا التحديد الحكمي محل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصري قيمة الأرض وتكاليف المباني دون أن يمتد إلى الضرائب التي لا تخصم لحساب المستأجر وإنما يلتزم بها أولا يلتزم وفقا للإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها لا تشمل الضرائب العقارية بنوعيها ورتب على ذلك التزام الطاعن – المستأجر – بها وخلص إلى تأييد أمر الأداء، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ق – جلسة ١٩٧٧/٤/٦) س٢٨ ص٩٤٨.

إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه روعي عند التعاقد في تحديد الأجرة المتفق عليها بمبلغ ٨ج و٧٠٠ مليم الأجرة التي سبق أن قدرتها لجنة تقدير الإيجارات تقديرا نهائيا للشقة التي تقع أسفل شقة النزاع والمماثلة لها، اعتبارا بأن وجود تقدير سابق للجنة لأجرة وحدة مماثلة يعني أن الوحدات المماثلة الأخرى ستقدر بنفس الأجرة طبقا للجاري عليه العرف وأن قرار اللجنة الذي صدر في تقدير أجرة الشقة محل النزاع فيما بعد استند صراحة في مدوناته بسبق تدبر أجرة شقة المثل بذات القدر، فإن أجرة عين الشهر، لما كان ما تقدم

وكان الثابت أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجوب تقديم هذا الالتزام الذي لم يكن متفقا عليه من قبل وإضافة قيمته إلى أجرة شهر الأساس، فإن الحكم إذا التفت عن تمحيص هذا الدفاع الجوهري ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الذكر يكون فضلا عن مخالفته للقانون قد شابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠) س٢٨ ص١٠١٢.

المستفاد من نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بإجراء تخفيض بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المحددة في عقود الإيجار الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأجرة المخفضة تعد من قبيل التقدير الحكمي بديلا عن تقدير القيمة الايجارية، بما يستتبع إنهاء الحالات التي كانت منظورة أمام لجان التقدير تحقيقا للغرض المستهدف من التخفيض باعتبار أن هذه النسبة وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية هي التي دلت الإحصاءات عن عمل اللجان أنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة إلى القيمة الحقيقية.

(الطعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠) س٢٨ ص١٠١٢.

مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - بشأن الدافع لإصداره - أن القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج في عناصرها

وفحواها عن مدلول القيمة الايجارية المحددة وفق للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعي، يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الايجارية للأماكن التي تم تقديرها نهائيا على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الأولى منها أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل، والمفاضلة بين قيمتين لا تتأتي إلا على أساس مدلول موحد لكل منهما، لما كان ذلك وكان هذا القانون الأخير أورد أسس موضوعية لتقدير القيمة الايجارية شاملة مصروفات الإدارة التي ضرب التفسير التشريعي أمثلة لها، وأورد بنصوصه الآمرة أن تحل إرادته محل إرادة المتعاقدين الحرة، فلا يستساغ أن يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكمي إلى مقابلها وترك أمر الاتفاق عليها إلى إرادة المتعاقدين، لما كان ما تقدم وكان يستتبع أن تدخل في الأجرة المتعاقد عليها التي تتخذ أساسا في تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم المستأجر في عقد الإيجار بأدائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، ويندرج في ذلك الأجرة وما يلحق بها من مقابل الخدمات، فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها إلى الأجرة الأصلية المسماة في العقد لتكون من مجموعها الأجرة المتعاقد عليها والتي تتخذ أساسا للتقدير الحكمي، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه

الطرفان بالنسبة لمصروفات الإدارة، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

(طعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ق – جلسة ١٩٧٧/٦/٨) س٢٨ ص١٣٩٢.)

إذ أصدر المشرع القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن ونص في المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ التي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن، وجعل لهذا التخفيض أثرا رجعيا من بدء تنفيذ عقد الإيجار، وإذ كان الدافع إلى إصدار هذا القانون هو – وعلى ما صرحت به مذكراته الإيضاحية – ما أسفر عنه تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من وجود صعوبات عملية حيث إن القانون يربط عملية تقدير القيمة الايجارية بعمل اللجان، مما أدي إلى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الأجرة واستمرار المستأجرين في دفع الأجور المرتفعة وقتا طويلا حتى تنتهي اللجان من عملها، وأن الحالات المنظورة أمام لجان تقدير الإيجارات بلغت حدا كبيرا بحيث أصبحت الحاجة ماسة إلى علاج سريع ينهي تلك الحالات في أقرب وقت حتى يرفع عن المستأجرين عبء الأجور المغالي فيها الذي يبهظ عواتقهم طوال تلك المدة، وكان – المقرر في قضاء هذه المحكمة – أن المقصود بالأجرة المتعاقد عليها التي عناها المشرع في القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واتخذها أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هي الأجرة التي اتفق عليها الطرفان – دون قيد

على إرادتهما قبل صدور قرار لجنة تقدير الإيجارات - إذ تلك الأجرة هي التي افترض فيها المشرع المغالاة في التقدير، ولما كان قرار لجنة تقدير الإيجارات يصبح منذ صدوره واجب التطبيق بأثر رجعي، ولا يجوز التأجير بأكثر من القيمة التي حددها، فإذا روعيت هذه القيمة في التأجير اللاحق لهذا القرار انتفت عن الأجرة المتعاقد عليها شبهة المغالاة، وتكون بذلك بمنأى عن التخفيض الذي قضي به القانون المشار إليه في المادة الثانية منه.

(الطعن رقم ٤٨٢٥ لسنة ٦١ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧) لم ينشر بعد.

(مـادة ٣)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور وبغرامة لا تقل عن مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون.

المواد المعمول بها من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين

مـــادة٦

يجب على من يرغب في إقامة مبني أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبني وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبني.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني وأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما.

التطبيقات القضائية

قيمة الأتعاب الهندسية وتكاليف ترخيص البناء. وجوب حسابها ضمن تكاليف المبني عند تقدير أجرته.

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧) لم ينشر بعد.

مـــادة (٧)

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبني وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبني ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع على أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

مـــادة (٨)

تتولي تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات

المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين.

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان.

مادة (٩)

على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبني أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال، أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبني لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص البناء.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال وإلا جاز للمستأجر بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة، وذلك بعد إنذار المالك بالقيام بها.

التطبيقات القضائية

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩. معقود للجان المشكلة لهذا الغرض. وقوع عبء إخطار اللجنة على عاتق مالك المبني. للجنة تقدير الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار المستأجر.

(الطعنان رقما ٦٠٩٦، ٦٣٥٤ لسنة ٦٣ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٢) لم ينشرا بعد.

مــــادة (١٠)

تقدر أجرة المبني على الأسس الآتية:

أ-صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني.

ب-مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء، يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضريبة العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

التطبيقات القضائية

النص في المادة ٨ من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة على أنه "يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجباري يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الايجارية وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة" ، "وفي المادة ١٠ منه على أن تسرى أحكام هذا القانون في المدن، كما تسرى في القرى التي يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص .." يدل على أن المشرع قد أجاز للمجالس المحلية في المدن وفي القرى التي يحددها المحافظ بقرار يصدره أن تفرض على شاغلي العقارات المبنية ملاكا كانوا أو مستأجرين رسما يخصص لشئون النظافة العامة لا يتجاوز مقداره نسبة ٢٪ من القيمة الايجارية المتعاقد عليها أو تلك المحددة بقوانين إيجار الأماكن، وذلك بعد تعيين مقدارها طبقا لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في هذه القوانين بما في ذلك تلك القواعد الواردة في نص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة البيان، ولا يسوغ القول بأن هذا الرسم يعد داخلا ضمن عناصر الأجرة عند تحديدها بواسطة اللجان المختصة تطبيقا لهذه المادة باعتباره من الضرائب العقارية الإضافية، مما يسقط التزام المستأجر بأدائه مع الأجرة إلى المؤجر في المواعيد المحددة ذلك بأن رسم النظافة بحسب طبيعته جوازي موكول في تقريره وتعيين مقداره في حدود نسبة ٢٪ من القيمة الايجارية إلى مطلق سلطة المجالس المحلية إن شاءت فرضته وعينت

مقداره زيادة ونقصا في حدود هذه النسبة، وإن شاءت لا تفرضه أصلا، كما يختلف نطاق سريان هذا الرسم بالنسبة للقرى وفقا لما يراه المحافظ المختص في هذا الصدد، وهو بذلك لا يكون معلوما سلفا عند تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ولا يؤخذ في الاعتبار- وقت تحديد أجرة تلك الأماكن بواسطة اللجان المشار إليها باعتباره من الضرائب الإضافية مدلولا وحكما، فهذه الضرائب لا تفرض إلا بمقتضي قانون يحددها ويعين مقدارها بنسبة ثابتة لا تتبدل أو تتغير زيادة أو نقصا أو إلغاء إلا بقانون مثله دون تداخل أو خيار لأي جهة أيا كانت مما يوفر لها هذا الثبات أو الاستقرار، وهذا ما حدا بالمشرع لقانون إيجار الأماكن سالف الذكر إلى اتخاذها عنصرا من عناصر تقدير الأجرة، بينما رسم النظافة لا يعد كذلك فهو يفرض بأداة أدني في مدارج التشريع من الجهة التي أجاز لها المشرع ذلك، كما أنه لا يعتبره بنص صريح أحد عناصر تحديد الأجرة -كشأن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية- وإنما جعله في حكمها، ومن توابعها فألزم المستأجر بأدائه للمؤجر في مواقيتها ليقوم الأخير بدوره بتوريده إلى الجهة القائمة على شئون النظافة العامة للإنفاق منه عليها وأجرى على هذا الرسم حكم عدم الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٨٢٤ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٣/١٩) س٤٦ ص٤٩٩.

القيمة الايجارية. ماهيتها مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبني ومصاريف الصيانة والإدارة. شمولها الضرائب الأصلية والإضافية. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٨) لم ينشر بعد.

الأجرة المستحقة على المستأجر. ماهيتها. م١٨ ق١٣٦ لسنة١٩٨١. تخلف المستأجر عن سداد الضرائب العقارية. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة.

(الطعن رقم ٢٢٤٢ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠١/١/١٨) لم ينشر بعد.

الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب والرسوم المقررة بأحكام القوانين الخاصة. تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة. اعتباره نكولا عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة.

(الطعن رقم ١٩٦٦ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧) لم ينشر بعد.

الأجرة القانونية. شمولها القيمة الايجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بق١٦٩ لسنة ١٩٦١. مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن الوفاء بها. ق٥٦ لسنة ١٩٥٤. تحمل المستأجر وحده بها باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الايجارية وفقا للقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و٤٦ لسنة ١٩٦٢ و٧ لسنة ١٩٦٥ عدم وفاء

المستأجر بهذه الضرائب. خضوعه لأحكام التأخر في الوفاء بالأجرة. لازمه. وجوب بحث المحكمة النزاع في مقدار الضريبة أو الملزم بأدائها.
(الطعن رقم ١٥٠٨ لسنة ٦٧ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/١٩) لم ينشر بعد.

مـــادة (١١)

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المناطق وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها

قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل.

وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية، علاوة على قيمة المباني قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكلمها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فإذا جد أي تغيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد.

التطبيقات القضائية

مفاد المادة ١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن العبرة في تقدير قيمة الأرض هي بثمن المثل وقت البناء على أساس قيمتها السوقية،

دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه. وإن كان ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التي يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل، وكان ما خلص إليه التقرير لا ينطوي على خطأ في تطبيق القانون، ذلك أنه لم ينقص من نفس أسعار المثل عند البناء ووجد أنها لا تختلف عن القيمة الحقيقية الثابتة في عقد الشراء، خاصة وأن تاريخ الشراء معاصر لتاريخ البناء.

(طعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/١/١٩ س٢٨ ص٢٦٨).

مفاد المادتين ١٠، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أنه يتعين التعرف على القيمة الفعلية لتكاليف المباني كأحد العناصر التي يمكن بمقتضاها التوصل إلى تقدير الأجرة، وكان مفاد المواد ٤ و١٠ و١٣ و١٥ و١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ أن أية عملية بناء تقتضي استخدام عمال يقومون به ويخضعون للإشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية، فإن المبالغ المدفوعة إلى الهيئة المشار إليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء تعتبر من المصروفات التي تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتي يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المباني وتحديد أجرته، متى كان صاحب البناء هو الذي يتحمل بها، يستوي أن يكون مالك البناء هو الذي استخدم بنفسه عمالا في إنشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالإضافة إلى قيمة اشتراك التأمينات أو أن يكون المالك قد تحملها واقعا

وفعلا مع إسناده العملية لمقاول، فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التي يتكبدها مالك البناء. لما كان ما تقدم وكان البين من تقرير الخبير أنه راعي عند تقدير الأجرة عدم احتساب التأمينات الاجتماعية كبند مستقل لأنها مندرجة ضمن الأعمال المحملة على فئة المتر المسطح من تكلفة أعمال المباني منعا للازدواج وتحرزا من احتساب قيمة التأمينات مرتين، فإن ما خلص إليه في ذلك واعتمده الحكم المطعون فيه لا ينطوي على مخالفة القانون.

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩) س٢٩ ص٩١٠.

مفاد المادتين ١٠، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وأنه لا عبرة بالثمن الذي اشتريت به الأرض كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت، وقرر المشرع للمؤجر ٥٪ من قيمة المباني يضاف إليها ٣٪ مقابل مصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة وتشمل تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أن الحكم قد التفت عن المطاعن التي وجهها إلى التقرير والتي أهدر فيها القواعد التي رسمها القانون عند تقدير قيمة البناء ذلك أنه لا يراع اختلاف صقع أرض العقار منذ شرائها سنة ١٩٦٤ وحتى تاريخ إقامة البناء سنة ١٩٧٠، وإلى أن تلك الأرض ذات طبيعة طفلية وضعيفة مما اقتضاه عمل أساسات أعمق وأقوى كبدته تكاليف خاصة، فضلا عن إهداره احتساب النفقات

التي ارتفعت بالعقار إلى مرتبة المباني الممتازة، وهو ما يعيب الحكم بمخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع.

وحيث إن النص مردود ذلك بأنه لما كان مفاد المادتين ١٠ و١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء، وأنه لا عبرة بالثمن الذي اشتريت به الأرض، كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت، وقرر المشرع للمؤجر ٥٪ من قيمة المباني يضاف إليها ٣٪ مقابل مصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة وتشمل تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه انتهي إلى الأخذ بتقرير الخبير المنتدب بعد أن أعيدت المأمورية إليه لفحص الاعتراضات التي ساقها الطاعن عليه، وأنه توخي في تقريره التزام حكم القانون على النحو السالف البيان، وكان الطاعن لم يقدم دليلا على تجافي الخبير لحكم القانون، وكانت الأسباب التي أوردها الخبير في تقريره والتي تبناها الحكم سائغة ومقبولة، فإن النعي بمخالفة القانون لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية غير جائزة، ويكون النعي على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٣) س٢٩ ص١١٦٨.

أن نص المادة ٢/١١، ٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تحتسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق

العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني ويغرها من القوانين واللوائح .. أما في حالة البناء على المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبني الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها .. "يدل على أن احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين : أولهما – البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، ثانيهما – استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين التنظيم وغيرها من القوانين واللوائح. لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائي الذي أحال عليه الحكم المطعون فيه أنه أورد في هذا الخصوص قوله "وكان الثابت مما تضمنه تقرير الخبير أن الشارع الذي يقع عليه العقار يسمح بارتفاع عشرة أدوار أقيم منها فعلا ستة أدوار واحتسبت لجنة تقدير الإيجارات لهذه الأدوار المقامة نسبة ٧٧٪ من الأرض مبقية نسبة ٢٣٪ للأربعة أدوار الأخرى التي لم تشيد بعد أخذه في اعتبارها نسبة الارتداد بالواجهة للأدوار العليا" ومن ثم تكون النتيجة التي انتهي إليها الخبير في تقريره غير قائمة على أسس مستساغة أو مقدمات تلتفت المحكمة لذلك عنها" وكان الحكم فيما خلص إليه من الأخذ بتقرير لجنة تقدير الإيجارات في خصوص نسبة الاستفادة من

الأرض قد أصاب صحيح القانون لاحتسابها بنسبة ما أقيم من الأدوار فعلا إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع ومن ثم يكون النعي على.

(الطعن رقم ٤٣٥ لسنة ٤٥ق – جلسة ١٩٨١/٢/٢١).

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن – تتحصل في أن الطاعنتين أقامتا الدعوى رقم ٩٢٣ لسنة ١٩٧٠ مدني على المطعون عليهم أمام محكمة شبين الكوم الابتدائية طالبتين الحكم بإلغاء قرار لجنة تقدير الإيجارات واعتبار الأجرة الشهرية للدكانين المؤجرتين للمطعون عليه الأول عشرين جنيها والأجرة الشهرية للدكان المؤجرة للمطعون عليه الثاني سبعة جنيهات وقالتا بيانا لها أن المطعون عليه الأول يستأجر منهما دكانا ببابين بأجرة شهرية قدرها عشرون جنيها، كما يستأجر المطعون عليه الثاني منهما دكانا بحارة محلية بأجرة شهرية قدرها سبعة جنيهات، وإذ صدر بتاريخ ٥/١٧/سنة ١٩٧٠ قرار لجنة تقدير الإيجارات محددا أجرة الدكان الأولى بمبلغ ٣,٦٠٠ جنيهات والثانية بمبلغ ١,١٠٠ جنيها وجاء هذا التقدير خاطئا في صدد تقدير ثمن الأرض وتحديد تكاليف البناء فقد أقامتا دعواهما. وبتاريخ ١٩٧٠/١٠/٢٠ حكمت المحكمة بندب خبير هندسي لمعاينة أعيان النزاع وبيان عرض الشوارع التي تطل عليها المباني والصقع التجاري للموقع ومواصفات البناء والتشطيب وتقدير الثمن المناسب للأرض ولمتر المباني ومتر الأساس وإعادة تقدير الأجرة على هدى تلك الأسعار، وبعد

أن قدم الخبير تقريره حكمت بتاريخ ١٩٧١/٢/١٦ بتأييد القرار المطعون فيه. استأنف الطاعنتان هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٨ لسنة ٤ق طنطا (مأمورية شبين الكوم) طالبتين إلغاء والاعتداد بأجرة العقد، وبتاريخ ١٩٧٢/٥/١٤ قضت محكمة الاستئناف بتعديل القرار المطعون فيه بجعل الأجرة الشهرية للمكان المؤجر للمطعون عليه الأول ٤,٣٠٠ جنيه وللدكان المؤجرة للمطعون عليه الثاني ١,٣٦٠ جنيه. فطعنت الطاعنتان في هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليه الثالث وفي الموضوع برفضه، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة المشورة فرأت أنه جدير بالنظر، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن النيابة دفعت بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليه الثالث (رئيس مجلس مدينة شبين الكوم بصفته رئيس لجنة تقدير الإيجارات) تأسيسا على أن الطاعنتين أدخلتاه أمام قضاء الموضوع لمجرد أن يصدر الحكم في مواجهته.

وحيث إن هذا الدفع في محله، ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون خصما للطاعن في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه، بل يجب أن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنتين لم توجها أي طلبات للمطعون عليه الثالث أما محكمة الموضوع، وأنه وقف من الخصومة موقفا سلبيا طالبا

إخراجه من الدعوى دون أن يبدي دفاعا موضوعيا فيها ولم يحكم عليه بشئ، كانت الطاعنتان قد استندا طعنهما على أسباب لا تعلق لها إلا بالمطعون عليهما الأول والثاني، لما كان ذلك فإن اختصام المطعون عليه الثالث يكون غير مقبول.

وحيث إن الطعن استوفي أوضاعه الشكلية بالنسبة للمطعون عليهما الأول والثاني. وحيث إن الطعن بني على ثلاثة أسباب، تنعي الطاعنتان بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك تقولان أن الحكم اعتمد تقدير الخبير الذي احتسب مساحة الأرض المقامة عليها المباني بمقدار ٥٢,٦٦م٢ في حين أن الثابت من مستنداتهما أن تلك المساحة تبلغ مائة وخمسين مترا مربعا أقيمت عليها الدكاكين الثلاثة موضوع النزاع ومدخل للأدوار العليا والمنور والمرافق، في حين أن نص الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوجب احتساب كل المساحة المسموح بالبناء عليها عند عدم استكمال المبني.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن النص في المادة ٢/١١ و٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أن "تحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من

القوانين واللوائح ... ، وإذ كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل، وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل "يدل على أن احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين أولهما : البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، وثانيهما : استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح، لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير أن الدكاكين موضوع التداعي لا يشغلان من الأرض سوى مساحة ٥٣,٦٦م٢ ولا شأن لها بمدخل الأدوار العليا والمنور والمرافق التي شغلت مساحة أخرى، وكان لا سبيل إلى انتفاع الدكانين بشئ من هذه المساحة فإن اعتداد الحكم في تقدير الأجرة بمساحة الأرض التي أقيم عليها الدكانان وحدها يكون في محله، ويكون النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعنتين تنعيان بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفي بيان ذلك تقولان أنهما اعترضتا على تقرير الخبير لأنه لم يحتسب قيمة المرافق والتوصيلات الخارجية بحجة أنه لم يثبت وجودها وأنه قدر سعة المتر من الأرض بتسعة جنيهات في حين أن ثمن المتر لا يقل عن عشرة جنيهات مراعاة للصقع، كما قدر سعر المتر من الأساسات بأربعة جنيهات مع أنه لا يقل عن سبعة جنيهات بمراعاة ما اقتضته طبيعة الأرض من الحفر على أعماق بعيدة لإمكان

إرساء البناء عليها خاصة وأن الأساس معد لتحمل مبني من خمسة أدوار. غير أن الحكم لم يلتفت لهذه الاعتراضات ولم يجب الطاعنتين إلى طلبهما ندب خبير آخر لتحقيق دفاعهما مع ما في ذلك من مخالفة للمادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

وحيث إنه لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه رد على اعتراضات الطاعنتين على تقدير الخبير بأنه يطمئن إلى ما ورد فيه، وكانت المحكمة متى اقتنعت بكافة الأبحاث التي أجراها الخبير وسلامة الأسس التي بني عليها رأيه وأخذت بالأسباب الواردة فيه وكانت تلك الأسباب سائغة وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها فإن ما تثيره الطاعنتان بسبب النعي لا يعدو أن يكون جدلا في كفاية الدليل الذي اقتنعت به محكمة الموضوع بما لا يجيز إثارته أمام محكمة النقض، لما كان ذلك وكانت الطاعنتان لم تقدما لمحكمة الموضوع ما يدحض سداد ما جاء بالتقرير، وكانت المحكمة غير ملزمة بالاستجابة لطلب ندب خبير آخر في الدعوى متى كانت قد وجدت في تقرير الخبير السابق ندبه وفي أوراق الدعوى وعناصرها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها، فإن النعي يكون على غير أساس.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٤٢ق - جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥) س٢٧ ص٥٠٢.

مؤدي نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن العبرة في تحديد قيمة الأرض هو بثمن المثل وقت البناء وذلك بالنظر إلى قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه، وكان تقدير عناصر الأجرة من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب تحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد عول في تقديره لقيمة الأرض على ثمن الشراء مضافا إليه رسوم التسجيل والسمسرة وإزالة الأتربة المخلفة وزيادة الأسعار في سنة البناء عنها في عام الشراء معتدا بما انتهي إليه في تقدير لجنة تقدير الإيجارات، وكانت هذه الأسباب سائغة، ولها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي انتهي إليها الحكم، فإن النعي يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٧ق - جلسة ١٩٨١/١١/١٩).

إذا كانت عناصر تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تشمل كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة طبقا للأسس الواردة في هذا القانون ومن ثم فهي تشمل تكاليف إنشاء مصاعد وخزانات المياه وروافعها وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين وتتولي اللجنة تقديرها وإضافتها لأجرة الوحدات المنتفع بها لتصبح جزءا من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها.

(الطعن رقم ٣١٥٣ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠٢/٦/٢٤) لم ينشر بعد.

مـــــادة (١٢)

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط.

مـــــادة (١٣)

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد.

ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة.

وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبني بالطعن والجلسة المحددة لنظره.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه. ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين.

التطبيقات القضائية

إذ كان مؤدي ما ذهب إليه المطعون عليه الثاني في دفعه أن ما أوردته المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من خروج على مبدأ نسبية أثر الطعن يقتصر على الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية وحدها دون محكمتي الاستئناف أو النقض، وكان الثابت أن المطعون عليه الثاني لم يثر هذه المسألة أمام محكمة الاستئناف رغم اختصام الطاعن-المستأجر-للمطعون عليهم من الثالث إلى الأخير - المستأجرين الآخرين-أمامها، وبالتالي فإن الحكم المطعون فيه لم يعرض لها، وكان مطلب المطعون عليه ينطوي على مجاوزة الخصومة للمجال الذي كانت مطروحة داخل حدوده أمام محكمة الموضوع ولا يتحقق به إصلاح عيب اعتور قضاء الحكم المطعون فيه تبعا لأنه ينصب على أمر لم يثر أمامه ولم يدل برأي فيه، فإن الدفع المبدي- أيا كان وجه الرأي فيه-يكون غير مقبول.

(طعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ق - جلسة ١٩٧٧/١/١٩) س٢٨ ص٢٦٨.

(النص في المادة ١٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى "وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن

عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة ... وعلى قلم الكتاب أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبني. بالطعن وبالجلسة المحددة ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة الوحدات التي شغلها القرار المطعون عليه ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين" - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن تقدير أجرة وحدات المبني لا يكون إلا إذا أشتمل قرار اللجنة المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها، وعلى أن المشرع أوجب في هذه الحالة استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات عند الحكم لمصلحة الطاعن، إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات ولو لم تكن محلا للطعن من ذوي الشأن، مما مؤداه أن المستأجر لا يضار بطعنه إلا إذا كان الطعن منصبا على توزيع الأجرة الإجمالية على وحدات المبني أو كان منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طعن عليها، ففي أي من هاتين الحالتين يعاد النظر في تقدير الأجرة ويكون الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين إعمالا لنص المادة ١٣ أنفة البيان، لما كان ذلك وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تحديد الحد الأقصى لأجرة الأماكن هو من المسائل المتعلقة بالنظام العام التي نص المشرع -حماية للمستأجر- على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها والتحايل على زيادتها أو إخفاء حقيقة

مقدارها للتهرب من حكم القانون، مما مؤداه أنه يجوز للمالك أن يتعاقد على أجرة أقل من الحد الأقصى للأجرة القانونية، وكان الثابت من الأوراق أنه لا خلاف بين الطاعنين على توزيع الأجرة على الشقتين موضوع التداعي وأن المطعون عليهما – وهما المالكان لعين النزاع – قد ارتضيا حكم محكمة أول درجة ولم يستأنفاه، في حين أن الطاعنين سلكا سبيل الطعن عليه بالاستئناف بغية تخفيض أجرة هاتين الشقتين، وكان من المقرر طبقا للمادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات أنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه، كما أنه من المقرر أنه لا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية أن تسوئ مركز المستأنف بالاستئناف الذي أقامه، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قام بزيادة أجرة الشقتين سالفتى البيان عما قضي به حكم محكمة أول درجة على الرغم من أن المطعون عليهما ارتضياه وأن الطاعنين هما اللذان طرحا الاستئناف على محكمة الدرجة الثانية، فإنه بذلك يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه).

(الطعن رقم ١٠٧٩ لسنة ٤٩ق – جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣) س٣١ ص٢٠٢٧.

(مؤدي المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن إعادة النظر في تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون إلا إذا أشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبني خلاف الوحدة المطعون على تقديرها، وأنه حتى يستفيد المستأجرون ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الإيجارات بتخفيض

الأجـرة عمـا حددتـه اللجنـة يجـب أن يكـون هنـاك طعنـا مـن أحـد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التي يشغلها ضمن وحدات المبني التي شغلها القرار، مما رأي معه المشرع مراعاة لعدالة من المالك والمستأجرين وذلك خلافا للقاعدة العامة في قانون المرافعات التي تقضي بألا يضار الطاعن من طعنه وألا يستفيد من الطعن إلا من رفعه، بما مؤداه أن المالك لا يضار بطعنه إذا كان طعنه منصبا على تقدير الأجرة الكلية للمبني وله يطعن أحد من المستأجرين على قرار اللجنة، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة بصفتها المالكة لعقار النزاع هي وحدها التي طعنت على قرار لجنة تقدير الإيجارات ولم يطعن أحد من المستأجرين المطعون عليهم على هذا القرار فأصبح نهائيا بالنسبة لهم، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتخفيض الأجرة التي حددتها اللجنة فإنه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطعون عليهم الذين لم يطعن أحد منهم عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التي تنص على أنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه).

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤٧ق – جلسة ١٩٨١/٤/٤).

قرارات لجان تحديد الأجرة. اعتبارها نافذة من تاريخ صدورها. تقدير أجرة العين لصيق بها. مؤداه. سريانه على المستأجر اللاحق.

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد.

تقدير أجرة العين لصيق بها. صيرورته نهائيا. أثره. عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠) لم ينشر بعد.

مـــادة (١٤)

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وفي هذه الحالة يقتصر أمر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبني.

مـــادة (١٩)

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

التطبيقات القضائية

معني الأجرة المستحقة لا يقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضي قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقرر بالمادة ١٩ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي تقضي بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المستحقة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين.

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ق – جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨) س٣٠ ص٦٥٦.)

تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه في العقد للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التي استحقت عنها. م٢٢ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم سريان ذلك على الفروق التي تستحق لسبب آخر.

(الطعن رقم ٤٦٤٣ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/١٩) لم ينشر بعد.

تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه في العقد. للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التي استحقت عنها. علة ذلك. المادتان ١٧، ٢٢ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٨) لم ينشر بعد.

النص في المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكما خاصا لتنظيم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقا لأحكامه تيسيرا على المدين وبها ولا شأن له بطريقة سداد فرق الأجرة الاتفاقية أو التي تنشأ لسبب آخر، وإذ خلت نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية من إيراد نص يحكم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والارتداد إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية بعد صيرورتها قانونية وملزمة، فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة باعتبارها هي التي تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٣٤٢ من القانون المدني من أنه "لا يجوز لمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

(الطعن رقم ٩٤٣٦ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢) لم ينشر بعد.

تمسك الطاعنتين بمذكرتهما المقدمة بجلسة / / أمام محكمة الاستئناف بدفاع مؤداه تنازل المطعون ضده عن حقه في استعمال الشرط الصريح الفاسخ الذي تضمنه عقد الإيجار سند الدعوى بتوجيهه إنذارا للطاعنتين بسداد مبلغ ١٩٧,٤٠ جنيه فرق الزيادة في الأجرة المستحقة عن الفترة من ٢٠٠٢/١/١ حتى ٢٠٠٢/٧/٣١ وإلا سوف يلجأ إلى إجراءات الفسخ، وقامت الطاعنتان بسداد هذه الفروق واستمرتا في

سداد الأجرة إلى المطعون ضده بموجب إنذارات العرض المؤرخة (......) وأنه يجب - من ثم - إعمال أحكام الفسخ، وإذ لم يتناول الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ولم يناقض دلالة المستند الذي تمسكتا به وهو الإنذار الموجه منه إلى الطاعنتين - رغم أنه دفاع جوهري - من شأنه أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٤/١١/١٨) لم ينشر بعد.

مـــادة (٤٤)

يعاقب بالحبس لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٩ فقرة أولي ١٦، ١٨، ٢٦، ٢٩ من هذا القانون.

التطبيقات القضائية

مفاد نص المادتين ١٦، ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار في عقد مكتوب من مسائل النظام العام، وأجاز للمستأجر في حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو في حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه في صورة مخالفة إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات، ولما كان المطعون عليه قد طعن في عقد الاتفاق المؤرخ ..... بأنه قد به الاحتيال لإخفاء

حقيقة أنه عقد إيجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هي المبلغ الثابت به على أنها مقابل استشارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضي به من إحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من إثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود، وإذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الايجارية على خلاف الثابت بالاتفاق المذكور على ما اطعن إليه من البيانات فلا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٣٦٧ لسنة ٤٧ق – جلسة ١٩٨١/٢/١٤).

إن الأصل أن لمالك الشئ وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، مراعيا في ذلك ما تقضي به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢، ٨٠٦ من القانون المدني، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها وأن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا انتهت المدة المتفق عليها، أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار، وأن يختار مستأجرة أن يستعمل العين في أي وجه مشروع يراه، غير أن المشرع رأي، بمناسبة أزمة الإسكان، تقييد حق المؤجر في طلب الإخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها فلا ينفسخ العقد، إلا لأحد الأسباب التي ينص عليها في المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ٦٩، كما نص في المادة الخامسة من ذات القانون على أنه "لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض" مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من

المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر، ونص في المادة ٤٠٤ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد بأن تعاقد المستأجر قاصدا احتجاز المسكن دوم مقتض يقره القانون، أما إذا كان توافره في وقت لاحق بأن زال المقتضي لاحتجاز المسكن أثناء مدة العقد ومع ذلك ظل المستأجر محتجزا له ففي هذه الحالة ينفسخ العقد، ويكون للمؤجر أن يطلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الأخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي بطل عقده أو انفسخ ولو لم يكن طالب سكني حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذي يراه ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي نص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره، في حين أن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه خطأ الإسناد وفساد الاستدلال في عدة وجوه الأول أن الحكم المطعون فيه قد أقر الحكم الابتدائي في طرحه للمستندات التي قدمها للتدليل على إقامة ابن زوجته بشقة النزاع، بعد أن اتخذ لنفسه وأسرته مسكنا آخر، وخاصة المستند الصادر من كلية العلوم في ١٩٧٤/٣/٢٧، فقد ذهب

الحكم إلى أن الإقامة المثبتة به خاصة بإقامته سنة ١٩٧٢ عند تقديم أوراقه للجامعة، وقبل أن ينتقل للإقامة مع والدته زوجة الطاعن، في حين أنه ليس في الأوراق ما يؤدي إلى ما أخذ به الحكم المطعون فيه. الثاني أن الحكم المطعون فيه استدل على عدم إقامة ابن زوجته منفردا بشقة النزاع بأن المنطق وهو قاصر ومازال طالبا، لا تقضي إقامته في شقة مستقلة، بالإضافة إلى ما شهد به شاهد الإثبات الأول، من غلق الشقة – في حين أنه ليس في منطق الحوادث ما يمنع من إقامة الابن في الشقة بمفرده، خاصة وأنها قريبة من دراسته، وأنه لا تلازم بين غلق الشقة وعدم الإقامة بها. الثالث أن الحكم المطعون فيه استدل على عدم بقاء ابن زوجة الطاعن في شقة النزاع، من إقرار الطاعن بصحيفة الاستئناف، من أن زوجته أصبحت معها ابنها الذي تحتضنه بالإقامة معها في السكن الجديد، مع أن صحيفة الاستئناف خالية مما نسبه الحكم له.

ومن حيث إن النعي في وجهيه الأول والثاني مردود، ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه من بين الأسباب التي استند إليها فيما خلص إليه من عدم استمرار إقامة ابن زوجة الطاعن منفردا بعين النزاع، أن المستندات المقدمة من الطاعن ليس فيها ما يدل على ذلك، وأن المنطق وكون الابن قاصرا لازال طالبا، لا تقتضي إقامته في شقة مستقلة تضم أربع حجرات، بالإضافة إلى ما شهد به شاهد الإثبات الأول من أن الطاعن قد أغلق عين النزاع، وانتهى إلى أن الطاعن وزوجته وابنها قد تركوا عين النزاع للإقامة في السكن الذي أعده لأسرته بمدينة نصر،

فيكون قد احتجز لنفسه سكنين، وليس في الأوراق ما يبرر ذلك وكان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه مما يدخل في سلطة محكمة الموضوع في تقدير ما يقدم لها من أدلة وترجيح ما تطمئن إليه منها وإطراح ما عداها، وفي استنباط القرائن، ومن شأنه أن يؤدي إلى النتيجة التي انتهي إليها، ومن ثم يكون النعي على غير أساس.

وحيث إن النعي في وجهه الأخير مردود، ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على دعامات مستقلة متعددة من بينها الدعامات المبينة في الرد على الوجهين السابقين وهي كافية وحدها ولجعله ومن ثم فإن تعيينه في الدعامة محل النعي أيا كان وجه الرأي فيها يكون غير منتج.

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

(الطعن رقم ٢٣٠ لسنة ٤٦ق – جلسة ١٩٨٠/٤/٣٠ س٣١ ص١٢٦٤.)

احكام الدستورية الخاصة بهذا القانون

عدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٧ مايو سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٩ ربيع الآخر سنة ١٤٢٧هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٩٩ لسنة ٢٤ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيدة/ آمال بدوى السيد جوديدة

ضـــــد

١ – السيد / رئيس الجمهورية

٢ – السيد / رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب

٣ – السيد / رئيس مجلس الوزراء

٤ – السيد / سعيد السيد على إسماعيل

الإجراءات

بتاريخ ٢٣ نوفمبر سنة ٢٠٠٢ أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، بطلب الحكم بعدم دستورية استمرار سريان نص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠، وذلك فيما قضى به من عدم جواز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر، وذلك حتى إزالة آثار العدوان، مع إلزام المدعى عليهما الأول والثانى بإصدار تشريع ينص على إزالة آثار العدوان، لزوال الحكمة التى ابتغاها المشرع من إصدار القانون المطعون فيه.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعية كانت قد أقامت الدعوى رقم ٤٨٩١ لسنة ٢٠٠٢ كلى مساكن، أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليه الرابع، بطلب الحكم بطرده من العين محل التداعى، مع كف منازعته لها فى حيازة العين، وإلزامه بتسليمها لها خالية، قولاً منها إن المدعى شغل العين موضوع النزاع المملوكة لها مع شقيقتها وشقيقها، بعد أن تنازل له المستأجر الأصلى عن عقد الإيجار دون تصريح من الملاك، على سند من أنه من مهجرى محافظة بورسعيد، إعمالاً لنص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠، التى كشفت الأعمال التحضيرية له أن المشرع قصد إلى جعل الاستثناء الذى تضمنه هذا النص حكما مؤقتاً ينتهى العمل به بإزالة آثار العدوان، وقد أصدر وزير المالية القرار رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٧٩ بتحديد ١٩٧٩/١٢/٣١ تاريخاً لإزالة آثار العدوان بمحافظتى بورسعيد والإسماعيلية وذلك تنفيذاً للقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ بتقرير بعض التيسيرات لممولى الضريبة على العقارات المبنية، وخلصت المدعية إلى طلب الحكم لها بطلباتها المتقدمة، وأثناء نظر الدعوى دفعت بعدم دستورية المادة (١) من

القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠، وذلك فيما نصت عليه من عدم جواز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر، وذلك حتى إزالة آثار العدوان، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وصرحت للمدعية برفع الدعوى الدستورية، فقد أقامت دعواها الماثلة.

وحيث إنه عن الدفع بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى على سند من أن النزاع المعروض يدور حول مشروعية تطبيق القانون المطعون فيه والذى تختص به محكمة الموضوع، ويخرج بالتالى عن اختصاص المحكمة الدستورية العليا، فإن ذلك مردود بأن الدستور عهد بنص المادة (١٧٥) منه إلى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها بتولى الرقابة على دستورية القوانين واللوائح على الوجه المبين فى قانونها، وبناء على هذا التفويض صدر القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، مخولاً هذه المحكمة اختصاصاً منفرداً بالرقابة على دستورية القوانين واللوائح مانعاً أى جهة من مزاحمتها فيه، مفصلاً طرائق هذه الرقابة وكيفيتها.

لما كان ذلك وكانت الدعوى الراهنة تطرح مسألة مدى اتفاق نص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ مع أحكام الدستور، فى ضوء أوجه المخالفة لنصوص المواد (٧، ٢٩، ٣٢، ٣٤) منه التى ارتأتها المدعية وضمنتها صحيفة دعواها، وكان

النص الطعين هو ما اتخذه المدعى عليه الرابع سنداً لشغل العين محل التداعى، بما مؤداه تعلق الدعوى الدستورية الماثلة بمطاعن محلها القاعدة القانونية التى قام النزاع الموضوعى على أساسها، وغايتها إبطال هذه القاعدة من خلال الحكم بعدم دستوريتها، وتلك هى عين الدعوى الدستورية التى يدخل الفصل فيها فى ولاية هذه المحكمة.

وحيث إنه عن طلب المدعية إلزام رئيس الجمهورية ومجلس الشعب بإصدار تشريع ينص على إزالة آثار العدوان، فإن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الرقابة القضائية التى تباشرها تثبيتاً للشرعية الدستورية، مناطها تلك النصوص القانونية التى أقرتها السلطة التشريعية أو التى أصدرتها السلطة التنفيذية فى حدود صلاحياتها التى بينها الدستور، وبالتالى يخرج عن نطاقها إلزام هاتين السلطتين بإقرار قانون أو إصدار قرار بقانون فى موضوع معين، إذ أن ذلك مما تستقل بتقديره تلك السلطتان وفقاً لأحكام الدستور، ولايجوز بالتالى حملهما على التدخل لإصدار تشريع فى زمن معين أو على نحو ما، الأمر الذى يتعين معه القضاء بعدم اختصاص المحكمة بنظر هذا الطلب.

وحيث إن المادة (١) من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ تنص على أن يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القنال وسيناء، النص الآتى:

"استثناء من أحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فى شأن الأماكن المبنية، لايجوز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر، وبوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن قد تم تنفيذها، وذلك حتى إزالة آثار العدوان".

وتنص المادة (٢) من هذا القانون على أن" ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره...".

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة -وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية- مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع، وكان النزاع الموضوعى يدور حول طلب المدعية الحكم بطرد المدعى عليه الرابع من العين محل التداعى، والتى شغلها بناء على التنازل عن عقد الإيجار الصادر له من المستأجر الأصلى بتاريخ ١٩٧٧/١/١ بإعتباره من مهجرى محافظة بورسعيد، استناداً لنص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ المطعون فيه، ومن ثم فإن المصلحة الشخصية المباشرة تكون متحققة بالنسبة للطعن على الشطر الأول من هذا النص، وكذا عبارة "وذلك حتى إزالة آثار العداون" الواردة بعجز ذلك النص -والتى كانت محلاً

للدفع بعدم الدستورية المبدى من المدعية أمام محكمة الموضوع، وانصب عليها تقديرها للجدية والتصريح الصادر للمدعية برفع الدعوى الدستورية، كما انصرفت إليها حقيقة طلبات المدعية التى ضمنتها صحيفة دعواها الماثلة – لما للقضاء فى المسألة المتعلقة بدستوريتها من أثر وانعكاس على الدعوى الموضوعية والطلبات المطروحة بها وقضاء المحكمة فيها، كما يمتد نطاق هذه الدعوى والمصلحة فيها ليشمل عجز النص المشار إليه الذى يقضى بأنه "ويوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن قد تم تنفيذها" والذى يرتبط بالنص الطعين ارتباطاً لايقبل الفصل أو التجزئة، فضلاً عن أن الحكم بعدم دستوريته يوفر للمدعية مصلحة محتملة فى توقى وقف تنفيذ ماعساه أن يصدر لصالحها من حكم بالطرد أو الإخلاء من عين التداعى، وعلى ذلك فإن نطاق الدعوى الماثلة والمصلحة فيها تكون قد توافرت بالنسبة لجميع الأحكام التى تضمنها نص المادة (1) من القانون المشار إليه.

وحيث إن الرقابة التى تباشرها هذه المحكمة –وعلى ما اطرد عليه قضاؤها– غايتها أن ترد إلى قواعد الدستور كافة النصوص التشريعية المطعون فيها، وسبيلها إلى ذلك، أن تفصل بأحكامها النهائية فى الطعون الموجهة إليها شكلية كانت أم موضوعية، وأن يكون استيثاقها من استيفاء هذه النصوص لأوضاعها الشكلية أمراً سابقاً بالضرورة على خوضها فى عيوبها الموضوعية، ذلك أن الأوضاع الشكلية للنصوص التشريعية هى من مقوماتها كقواعد قانونية لايكتمل كيانها أصلاً فى غيبتها، ويتعين بالتالى

على هذه المحكمة أن تتحراها بلوغاً لغاية الأمر فيها، ولو كان نطاق الطعن المعروض عليها ينحصر فى المطاعن الموضوعية دون سواها .

وحيث إن الأصل فى القانون هو أن يسرى بأثر مباشر على ما يقع بعد نفاذه، فإذا سرى القانون على وقائع تم تكوينها أو على مراكز قانونية اكتملت عناصرها قبل العمل بأحكامه، فإن هذا القانون يكون متضمناً أثراً رجعياً، أى أن الأمر المعتبر فى تحديد رجعية القانون من عدمها إنما يتعلق بتاريخ تحقق الواقعة القانونية التى رتب المشرع عليها أثراً، ولما كان النص المطعون فيه قد استهدف تصحيح الوضع القانونى لمن ثبتت لهم صفة المهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء، ممن إضطرهم العدوان الإسرائيل إلى هجرة مساكنهم والنزوح إلى سائر مدن الجمهورية، واستئجار أماكن للسكن عن طريق تنازل بعض المستأجرين عن عقود إيجارهم أو عن طريق التأجير من الباطن دون الحصول على تصريح من المؤجر، والتى كانت القوانين المعمول بها -وهى المادة (٢/ب) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، ومن بعدها المادة (٢٣/ب) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين -تجيز للمؤجرين طلب إخلائهم- وهو ما جرى به بعد ذلك نص المادة (٣١/ب) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (١٨/ج) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن

بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – فعمد النص الطعين إلى تحصين أوضاع هؤلاء المهجرين، بسلب المؤجرين رخصة طلب الإخلاء، وحال بينهم وبين استعمال حقهم فى هذا الشأن، بل وأوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك والتى لم يتم تنفيذها، بعد أن فرض القانون شرعية إقامة المهجرين بالأعيان المتنازل لهم عن إجارتها أو المؤجرة لهم من الباطن وجعل شغلهم لها بسند من القانون، ولما كان إسباغ النص المطعون فيه الصحة على تلك التنازلات والإيجار من الباطن، التى تمت فى تاريخ سابق على العمل بأحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى ١٩٧٠/٧/٢ –بعد إنتهاء العمل بأحكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى ١٩٧٠/٦/٣٠ بمضى سنة على تاريخ العمل به طبقاً لنص المادتين (١، ٢) منه– مؤداه إنفاذها جبراً بحكم القانون بأثر ينعطف على الماضى، مما مقتضاه ولازمه أن النص الطعين يكون منطوياً على أثر رجعى لأحكامه كامن فيه ويفرضه تطبيقه.

وحيث إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأوضاع الشكلية للنصوص التشريعية المتصلة باقتراحها أو إقرارها أو إصدارها، إنما تتحدد على ضوء ما قررته فى شأنها أحكام الدستور المعمول به حين صدورها.

وحيث إن المادة (٦٥) من دستور سنه ١٩٦٤ –المعمول به فى تاريخ صدور القانون المطعون فيه والذى يحكم الأوضاع الشكلية لإقراره وإصداره– تنص على أنه " لايجوز لمجلس الأمة أن يتخذ قراراً إلا إذا حضر الجلسة أغلبية أعضائه، وفى غير الحالات التى تشترط فيها أغلبية

خاصة، تصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للحاضرين، وعند تساوى الآراء يعتبر الموضوع الذى جرت المداولة فى شأنه مرفوضاً" وتنص المادة (١٦٣) من هذا الدستور على أن "لاتسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع فى تاريخ العمل بها، ولايترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، ومع ذلك يجوز - فى غير المواد الجنائية -النص فى القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الأمة" وهو عين ما نص عليه الدستور الحالى الصادر سنة ١٩٧١ فى المادتين (١٠٧، ١٨٧) منه، ولما كان الإجراء الذى تطلبه الدستور لإقرار الأثر الرجعى للقانون هو إجراء خاص فرضه -استثناء من الأصل المقرر فى هذا الشأن- كضمانة أساسية للحد من الرجعية، وتوكيداً لخطورتها فى الأعم الأغلب من الأحوال، إزاء ما تهدره من حقوق وتخل به من استقرار، فإنه يتعين بالتالى- وعلى ما اطرد عليه قضاء هذه المحكمة- أن يكون الدليل على استيفاء هذا الإجراء جلياً لايحتمل التأويل، ثابتاً على وجه قطعى، إذ كان ذلك، وكان النص المطعون فيه قد ووفق عليه بالأغلبية، حسبما يبين من مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين لمجلس الأمة، المعقودة يوم ١٩٧٠/٦/١٠، وكانت هذه المضبطة قد خلت مما يؤكد أن هذه الأغلبية هى الأغلبية الخاصة التى اشترطتها المادة (١٦٣) من دستور سنة ١٩٦٤ ممثلة فى أغلبية أعضاء المجلس فى مجموعهم لا الأغلبية المطلقة للحاضرين منهم، فإن الإجراء الخاص الذى استلزمته هذه المادة لإقرار الأثر الرجعى للنص المطعون فيه لايكون قد تم على الوجه المقرر فى الدستور، الأمر الذى يتعين معه

الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠، لما كان ذلك وكانت المادة (٢) من ذات القانون لاتنفصل عن مادتها الأولى سالفة الذكر، وترتبط بها ارتباطاً لايقبل التجزئة، إذ أنها تحدد تاريخ العمل بأحكام هذا القانون فتأخذ حكمها ويكون القانون جميعه على غير هدى من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

الكتاب الثالث

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر

نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ٨ سبتمبر سنة ١٩٧٧

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الاتى نصه، و قد اصدرناه:

الباب الاول

فى ايجار الاماكن

الفصل الاول

احكام عامة

مادة ١

فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة

١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي (الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ حالياً) والقوانين المعدلة له.
ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي المشار إليه ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

التطبيقات القضائية

أن النص في المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات على أنه " للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض فى أى حكم انتهائي - أياً كانت المحكمة التى أصدرته فصل فى نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وجاز قوة الأمر المقضى يدل على انه يشترط لجواز الطعن بالنقض فى هذه الحالة أن يكون الحكم السابق الذى صدر الحكم المطعون فيه على خلافه - جائزا لقوة الأمر المقضى، ولما كان الطاعنان لم يقدما سوى صورة طبق الأصل من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٣٩٥ لسنة ١٩٧٠ مدنى كلى بنها التى أقامتها المطعون عليها الأولى ضد الطاعنين بمبلغ ٢٢٠٠ جنيه قيمة فروق الإيجار عن المدة من أول يناير سنة ١٩٦٦ حتى آخر فبراير سنة ١٩٧٠.
وقيمة الإيجار المتأخر من اول مارس سنة ١٩٧٠ حتى ديسمبر سنة ١٩٧٠، استنادا إلى أن القانون ٦٥/٧ لا يسرى على عين النزاع، وفى

الدعوى الفرعية التى أقامها الطاعنان ضد المطعون عليها الأولى لمطالبتها بمبلغ ١٧٧٣ ج و ٦٤٠ مليما قيمة فروق الأجرة من المدة أول سبتمبر سنة ١٩٦٣ حتى آخر مايو سنة ١٩٧١، استنادا إلى أن لجنة تقدير الإيجارات حددت اجرة عين النزاع بمبلغ ٤٠ ج و ٣٣٠ م شهريا.

وقضى برفض الدعوى الأصلية وفى الدعوى الفرعية بإلزام المطعون عليها بان تؤدى للطاعنين مبلغ ١٦ ج و ٥٧٠ م استنادا إلى أن قرار اللجنة بتقدير الأجرة يكون نافذا طالما لم يصدر حكم فى الطعن على هذا التقدير وهو ما لم يصدر بعد وإذ كان هذا الحكم قابلا للطعن فيه بالاستئناف وكان الطاعنان لم يقدما شهادة من محكمة الاستئناف بعدم حصول استئناف من الحكم المذكور فى الميعاد أو ما يثبت أنه أصبح نهائيا وكانت المحكمة غير ملزمة بتكليف الخصوم تقديم ما يؤيد الطعن.

لما كان ذلك فإن النعى على الحكم المطعون فيه بأنه جاء على خلاف حكم سابق جائز لقوة الأمر المقضى يكون عاريا عن الدليل ومن ثم فهو غير مقبول.

وحيث أن الطاعنين ينعيان بالسببين الأول والثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب، وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم المطعون فيه ذهب إلى أن عين النزاع لا تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وأن الأجرة المتعاقد عليها وهى ٨٠ جنيها شهريا هى الأجرة التى كان يجب أن يعمل بها إلا انه بعدم طعن المطعون عليها الأولى على حكم محكمة أول درجة، فإن الحكم يكون قد حاز قوة الأمر

المقضى قبلها، وهى تعلو على اعتبارات النظام العام وهذا الذى ذهب إليه الحكم يخالف أحكام القانون فى خصوص المفهوم الصحيح لنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز لوزير الإسكان مد نطاق سريان هذا القانون على قرى ومناطق سكنية لا ينطبق عليها، وإذ صدر قرار وزير الإسكان رقم ١٥٨٠ لسنة ٦٥ بمد سريان أحكام قانون إيجار الأماكن على المنطقة الكائن بها عين النزاع.

فقد التزمت المحكمة التطبيق الصحيح للقانون لبحث دفاع الطاعنين بشأن طلب انتداب ثلاثة خبراء هندسيين من مكتب خبراء وزارة العدل لتحديد أجرة عين النزاع لانطواء ملفى الدعوى على عدة تقارير متناقضة وقد أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهرى وهو ما يتغير به وجه الرأى فى الدعوى.

أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " تسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مستأجرة من المالك ام من مستأجر لها وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠، أما القرى فلا يسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص يدل على أن المشرع لاعتبارات خاصة تتعلق باستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت

قبل صدور قرار وزير الإسكان بعد سريان قوانين إيجار الأماكن على الجهات التى كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكامها.

رأى عدم المساس بالأجرة المتعاقد عليها للمبانى القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدور القرار. وقد كشف المشرع عن مقصده هذا بالنص صراحة فى المادة الأولى من كل القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ألا يكون لقرار وزير الإسكان أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، ومما مفاده أن قواعد تحديد الأجرة لا يسرى إلا على الأماكن التى تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بعد سريان قانون إيجار الأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر، أما بالنسبة لإيجارات المبانى القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار المذكور فإن الأثر يقتصر على منع الملاك مع زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أخذا بمدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع أنشئت فى ١٩٦٣ وتم تأجيرها فى أول سبتمبر سنة ٦٣ بأجرة شهرية قدرها ٨٠ جنيها، وأنه صدر قرار وزير الإسكان رقم ١٠٨٠ لسنة ١٩٦٥ بسريان أحكام القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على القرية الكائن بها عين النزاع منذ ١٩٦٥/١٢/٣٠ تاريخ نشره، وإذ كان عين النزاع قائمة ومؤجرة فى ١٩٦٣/٩/١١ قبل صدور القرار الوزارى ونشره، فإن الأجرة المتعاقد عليها تعتبر هى الأجرة القانونية ولا تخضع لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين ايجار الأماكن، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم

هذا النظر وخلص إلى انه وقد صدر الحكم المستأنف محددا أجرة عين النزاع بمبلغ ٦٢ ج و ٨٠٠م ولم تستأنفه المطعون عليها - المؤجرة - فيكون له حجية قبلها تسمو على النظام العام، وكان الطاعن لا يضار بطعنه ولا يستفيد من الطعن إلا من رفعه، فإن أجرة مكان النزاع التى تحاج بها المؤجرة هى مبلغ ٦٣ ج و ٤٠٠م .

وانتهى إلى انه لا محل والحال هذه إلى إجابة الطاعنين لطلبهما ندب ثلاث خبراء هندسيين، فإن الحكم يكون قد أصاب صحيح القانون ومن ثم يكون النعى على غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

إن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المقابلة للمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن على أنه " .... تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكنى أو غير ذلك من الأغراض.. " يدل على سريانه على الأماكن التى يكون الإيجار واردا عليها بصفة أصلية بغرض استغلالها فى عمل تجارى أو صناعى أو مزاولة مهنة حرة، أما إذا كان المكان المبنى غير مقصود لذاته، بل كان الغرض الأساسى من الإجارة هو استغلال ما هو قائم فعلا من منشآت صناعية أو تجارية بما اشتملت عليه من مقومات وعناصر مادية ومعنوية وبما فيها من آلات وأدوات وماكينات فضلا عن الاسم والشهرة والعملاء وبحيث لا يكون للمكان بغير هذه العناصر أية

قيمة فى نظر المستأجر فإن الإيجار فى هذه الحالة يكون – وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة خارجا عن نطاق أحكام قانون ايجار الأماكن

لما كان ما تقدم وكان الثابت من الإطلاع على عقد الإيجار سند التداعى أنه تضمن النص فى البند الثانى على تحديد العين المؤجرة تحديدا دقيقا بأنها الأرض وما عليها من مبان وملحقات عبارة عن مكتب وصالتين وأنها مزودة بالتيار الكهربائى والمياه وأنه يدخل ضمنها الواجهات الخارجية للمبانى والأسوار والأسطح وأن الإجارة انصبت بصفة أساسية على الأرض وما عليها من مبان بقصد الاستغلال كمحطة خدمة وتموين السيارات.

كما نص العقد فى بنده الثامن على أن تحتفظ الشركة المستأجرة بملكيتها الخالصة لجميع المهمات والأدوات التى قررت تركيبها بالعين المؤجرة لمباشرة الغرض من الإيجار وهو ما يقطع بأن العقد المشار إليه واردا على مكان وليس على منشآت تجارية وانه لا يشتمل على أية عناصر مادية أو معنوية أخرى غير الأرض وما عليها من مبان، ومن ثم فإنه يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٤/٣/٢٢)

أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة – أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعى لا يسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون خروجا على هذا الأصل – وفى الحدود التى يجيزها الدستور

برجعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام، إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها سارية فى ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية، الحالى منها والمستقبل على السواء وإذ كان التفويض التشريعى المقرر لوزير الإسكان فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتحديدها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان، وهو ما لا يتأتى إلا بنص قانونى صريح.

ومن ثم وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة فى القرى التى امتد سريانه إليها إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك، باعتبار أن المكان - وحتى صدور ذلك القرار - يخرج عن نطاق تطبيق تلك التشريعات فلا يخضع لأحكامها.

لما كان ذلك، وكان مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدنى انه إذا اتفق العاقدان على مد ما انقضى العقد بذاتها ما لم يشترط لانهائه صدر التنبيه بالإخلاء من احدهما للآخر قبل بذات المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما، فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على

خلاف ذلك، وبعد بقاء المستأجر فى العين برضاء المؤجر بعد ذلك، تحديدا ضمنيا وليس امتداد للإيجار، ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية، ومؤدى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نية المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير على ذلك منتفعا بالعين ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ انه قد نص فيه على أن مدة الإيجار سنة تبدأ من أول أكتوبر سنة ١٩٧٥ وتنتهى فى أكتوبر سنة ١٩٧٦ وأنه إذا لم يخطر احد الطرفين الآخر برغبته فى إنهاء العقد قبل نهاية المدة بشهرين يتجدد العقد بذات الشروط ومفاد ذلك أن العقد بعد انتهاء مدته الأصلية دون اخطار فى الميعاد يكون قد امتد مدة أخرى وبقاء الطاعن بعدها فى العين برضاء المطعون ضده يعد تجديدا ضمنيا وليس امتدادا لعقد الإيجار، ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة وإذ قام المطعون ضده بالتنبيه على الطاعن فى المواعيد المقررة طبقا للقواعد المعمول بها فى القانون المدنى فإن آثار هذا التنبيه انتهاء العقد فى نهاية المهلة المحددة وهى سابقة على العمل بقرار وزير الإسكان سالف الذكر.

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٨٥/٤/٢٩)

أنه لما كانت المادة الأولى من كل من القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ورقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على أن أحكامها تسرى

علـى الأمـاكن وأجـزاء الأمـاكن ا لمـؤجرة للسـكنى أو لغـير ذلـك مـن الأغـراض واسـتثنت صـراحة الأرض الفضـاء، وكـان مـن المقـرر فـى قضـاء هذه المحكمة أن العبرة فى تعريف نـوع العين المـؤجرة هـى بمـا تضعه عقد ايجارها من بيان لها، طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع فمتـى وصفت العـين فـى العقـد بأنهـا ارض فضـاء، ولم يثبـت أن هـذا الوصـف يخـالف الحقيقة، فإن أحكام قوانين إيجـار الأمـاكن لا تسرى عليهـا، ويخضع عقد إيجارها لأحكام القواعـد العامـة فـى القـانون المـدنى، ولا عـبرة فـى هـذا الخصوص بالغرض من استئجارها ولا يغير مـن طبيعـة الأرض أنهـا مصـورة من البناء.

لما كـان ذلـك، وكـان الثابـت مـن عقد الإيجـار المـؤرخ ١٩٦٥/٤/١ سـند الدعوى المقدم من الطاعنين أن العين المؤجرة ارض فضاء محاطة بسور مساحتها ٢٠٠ متر، بقصد استعمالها مصنعا ومسبك حـروف ولـوازم الطباعـة وللمستأجر حق إنشاء المبانى على هـذه الأرض للانتفـاع بهـا فـى الغـرض الذى استأجرها من أجله، مما يدل على أن عقد الإيجار قـد انصب علـى أرض فضـاء، وإذ التـزم الحكـم المطعـون فيـه هـذا النظـر فإنـه يكـون قـد أعمل صحيح القانون ولا يعيبه أى قصور ويكون النعى على غير أساس.

من المقرر فى قضاء هـذه المحكمـة أن لقاضـى الموضـوع السـلطة التامـة فى تفسير العقود واستظهار نية طرفيها ما دام قـد أقـام قضـاءه علـى أسـباب سائغة وطالما انه لم يخرج فى تفسيره للعقد عـن المعنـى الظـاهر لعباراتـه، وكان الثابت من البند " ثانيا" مـن عقد الإيجـار المـؤرخ ١٩٦٥/٤/١ سـند

الدعوى أن الطرفين اتفقا على أن " مدة التأجير عشر سنوات من أول يونيو سنة ١٩٦٥ قابلة للتجديد من تلقاء نفسها" وذهب الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه إلى أن " المقرر وفق نص المادة ٥٩٨ من القانون المدنى أن عقد الإيجار ينتهى بانتهاء المدة المحددة فى العقد.
ولما كان يبين من إطلاع المحكمة على عقد الإيجار سالف البيان أن مدته عشر سنوات قابلة للتجديد، فإن انذار المدعى خصمه قبل انتهاء المدة برغبته فى عدم تجديد الاجارة نهائيا إذ لا يعقل أن تظل المدة قابلة للتجديد رغم أنف احد طرفيهما لما فى ذلك من إخلال بحسن النية فى تنفيذ العقود ولما يتطلبه القانون من رضائية فيها.. " بما يدل على أن الحكم عول على إرادة الطرفين فى امتداد العقد أو إنهائه وهى أسباب سائغة تتفق مع المعنى الظاهر لعبارة " قابلة للتجديد" الواردة بالعقد ولا تخرج عن مدلولها وإلا تأيد عقد الإيجار وهو غير جائز قانونا، ومن ثم فإن النعى يكون على غير أساس.
أن مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك متمتعا بالعين، ما لم يقم الدليل على غير ذلك، وكان ثبوت تجديد الإيجار سواء كان تجديدا ضمنيا ام صريحا هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك، ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه، بانتفاء واقعة التجديد اتفاقا على ما استمده من أن المطعون ضده أقام دعوى الإخلاء وظل مصمما عليها منذ أن أخل الطاعنون بالتزامهم بإخلاء العين بعد انتهاء العقد، وان قبضه مبالغ من الطاعنين لا يفيد موافقته على التجديد بل هى مقابل الانتفاع بالعين حتى تمام إخلائها، وكان ذلك استخلاصا سائغا مأخوذا من واقع وظروف الدعوى وله أصله الثابت بالأوراق فإن النعى يكون على غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

(الطعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعى لا يسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون خروجا على هذا الأصل وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام، إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية فى ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتها وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء وإذا كان التفويض التشريعى المقرر لوزير الإسكان فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتحديدها قرار منه – والذى صدر قرار محافظ الشرقية إعمالا له – قد جاء

خلوا مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان، وهو ما لا يتأتى إلا بنص قانونى صريح.

ومن ثم وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فإن ذلك القانون لا ينطبق على الأماكن المؤجرة فى القرى التى امتد سريانه إليها إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الصادر بذلك، باعتبار أن المكان - وحتى صدور ذلك القرار- يخرج عن نطاق تطبيق تلك التشريعات فلا يخضع لأحكامها.

لما كان ذلك وكان مفاد المواد ٥٦٣ و ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدنى أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة ما انقضى العقد بفواتها ما لم يشترط لانتهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل نهاية المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك، ويعد بقاء المستأجر فى العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديد ضمنيا وليس امتدادا للإيجار ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية ومؤدى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذ نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعا بالعين ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

لما كان ذلك وكان الطاعن قد قام بالتنبيه على المطعون ضده فى المواعيد المقررة طبقا للقواعد المعمول بها فى القانون المدنى فإن أثر

هذا التنبيه انتهاء العقد فى نهاية المهلة المحددة وهى سابقة على العمل بقرار محافظ الشرقية رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧٩ فلا تسرى عليه أحكامه- أيا كان وجه الرأى فى صحته - وبالتالى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢ س ٤٠ ص ٥٣٤)

يبين من استقراء نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد إلا يعتد بالغرض من الاستغلال أما إذا نحى إلى قصر الحكم على ما يستغل فى غرض السكنى استعمل لفظ مسكن، يدل على ذلك انه فى المادة الأولى من القانون نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها ولما أراد أن يخضع الأماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ما جرت به المواد ٢، ٧، ٨ من ذات التشريع عرفها بالمسكن.

(الطعن رقم ١٥١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨ س ٣٨ ص ١١٨٤)

مؤدى نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على أن الشارع لاعتبارات خاصة تتعلق باستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الإسكان عند سريان قوانين إيجار الأماكن على الجهات التى كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكامها رأى عدم المساس بالأجرة المتعاقد عليها للمبانى القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدور القرار، وقد كشف المشرع عن قصده

هذا بالنص صراحة فى المادة الأولى من كل من القانونين رقمى ٥٢ لسنة ٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ألا يكون لقرار وزير الإسكان اثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، مما مفاده أن قواعد تحديد الأجرة لا تسرى إلا على الأماكن التى تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إلى القرية والأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر، اما بالنسبة لإيجارات المبانى القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار المذكور فإن الأثر يقتصر على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار.

(الطعن رقم ٢١٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦ س ٤٠ ص ٦٨٧)

ومن حيث انه عما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من عدم قبول الدعوى شكلا لرفعها بعد الميعاد القانونى، استنادا إلى أن قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢، قد صدر من سلطة مختصة وفى حدود القانون، ولا يلحقه أى عيب أو انعدام، فإن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة ٦ من يونيه سنة ١٩٨٧ فى القضية رقم ٩ لسنة ٨ قضائية دستورية بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ استنادا إلى أن نص المادة ١٤ من الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللائحى

مخالفا لنص الدستور، كما انه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره بإصداره.

ولما كانت الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على انه يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه، كلها أو بعضها على القرى، بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وطبقا لهذا النص وإعمالا للمادة ١٤٤ من الدستور يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ويكون قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢، بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون إذ تنص على مد نطاق وسريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيديمين بمحافظة الفيوم قد صدر مشوبا بعيب دستورى لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور.

ولما كانت الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية العليا بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ وباعتباره لائحة تنفيذية فإنه يأتى فى مجال تدرج القواعد القانونية فى مرتبة أدنى من القانون العادى وتكون مخالفته للدستور وهو القانون الأسمى والأعلى من القوانين العادية مما يصمه بعيب جسيم يترتب عليه الانعدام ولا تلحقه حصانة قانونية بمضى مواعيد الطعن بالإلغاء على القرارات الإدارية المشوبة

بعيب عدم الاختصاص وإذ ذهب الحكم المطعون فيه غير هذا المذهب فإنه يتعين الحكم بإلغائه وقبول الدعوى شكلا.

ومن حيث أن قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ وإن صدر بعيب جسيم يصل به إلى الانعدام إلا أن هذا القرار كلائحة تنفيذية تضمن حكما عاما بمد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، إلى قرية فيديمين ويمس مراكز قانونية متعددة منها المركز القانونى للطاعن كمؤجر، كما انه يأتى فى مرتبة أعلى من القرارات التنفيذية الصادرة تطبيقا له، مما يؤكد وجود مصلحة قانونية وعملية للطاعن فى إلغاء هذا القرار، وإعلان ذلك يحكم له حجية فى دعواه سالفة الذكر دون الاكتفاء بتقرير انتهاء الخصومة وخاصة أن المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٨٧٩ تنص بأن يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم، ومما يعنى عدم المساس باختصاص محاكم مجلس الدولة بإلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة (لعدم دستوريتها) خلال الفترة من تاريخ صدورها حتى تاريخ الحكم بعدم دستوريتها، وما يترتب عليها من آثار.

وحيث أن القرار الطعن صدر بتاريخ ١٨ من نوفمبر ١٩٨٢، وعمل به من هذا التاريخ وحكم بعدم دستوريته بتاريخ ٦ من يونيه ١٩٨٧ (دون إلغائه) وتكتشف بذلك عدم مشروعيته من تاريخ صدوره، فمن ثم يتعين الحكم بإلغائه وما يترتب عليه من آثار وإلزام محافظة الفيوم بصفته بالمصروفات، عملا بالمادة ١٨٤ مرافعات.

(الطعن رقم ٢٥٧٠ لسنة ٣٢ ق – إدارية عليا – جلسة ١٩٨٩/٦/٢٤ س ٣٢ ص ١١٧١)

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المناط في الخضوع لأحكام التشريع الاستثنائي هو بالمكان فكلما كان المكان هو العنصر الأساسي في عقد الإيجار سرى التشريع الاستثنائي سواء كان المكان خاليا أو مفروشا.

(الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/١/١١)

إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٨٦/٥/١٧ في الدعويين رقمي ٥، ٣٧ سنة ٥ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي فيما تضمنه من استبدال عبارة " المحافظ المختص" بعبارة " وزير الإسكان" الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تفويضه في إصدار القرار بمد أحكام قانون إيجار الأماكن على القرى غير الخاضعة لأحكامه، وقد نشر هذان الحكمان بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨٦/٥/٢١ فإن قرار محافظ قنا المشار إليه الصادر استنادا للقرار الجمهوري سالف الذكر يكون منعدما وغير دستوري.

(الطعن رقم ١٦٤٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢)

المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على أن " تسرى أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء على " " الأماكن وأجزاء الأماكن على

اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك" " من الأغراض .. " يدل على أن هذا القانون لا يسرى على الأراضى الفضاء، وتلحق بالأراضى الفضاء الأراضى المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأرض، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا لم يكن الغرض الأساسى من الإجارة المكان فى حد ذاته، وإنما اشتملت الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية بحيث يتعذر الفصل فى مقابل إيجار الأماكن فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر فإن الإجارة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفسير العقود واستخلاص ما تراه أوفى إلى نية عاقديها مستهدية بوقائع الدعوى وظروف التعاقد وملابساته بما لا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك ما دامت لم تخرج فى تفسيرها عن المعنى الذى تحتمله عبارات العقد أو يجاوز المعنى الظاهر لها.

إذ كان ذلك وكان البين من العقد سند الدعوى انه وصف بعقد التزام وقد ورد به بأنه حرر عن مكان داخل فندق " مينا هاوس أوبروى" لرغبة الفندق فى أن يهيئ لعملائه ونزلائه وزواره تسهيلات فى الحصول على الخدمات التى يحتاجون إليها، وقد تضمنت بنود العقد موافقة الطاعن على تقديم تلك الخدمات وفقا لما يطلبه الفندق وتعهده بقصر نشاطه على منطقة الالتزام دون أى نشاط آخر والمحافظة على سمعة الفندق واسمه ومكانته وألا يقوم أو يمتنع عن أى عمل يضر بالفندق وسمعته وتعهده بتنفيذ تعليمات المندوبين وأن يقدم خدمة ممتازة من الدرجة

الأولى وأن يحتفظ بالمحل على المستوى الراقى والدرجة التى يتصف بها الفندق بلباقة طوال مدة العقد وتعهد موظفيه بالنظم التى يقررها الفندق وأن يحافظوا على مظهرهم وألا يحدث أى تعديل أو إضافة فى المكان إلا بعد موافقة مدير الفندق ويقدم إلى المدير أى لافتة أو إعلان للحصول على موافقته الكتابية عليها مقدما قبل استعمالها، كما تضمن العقد حق المدير فى دخول منطقة – الالتزام فى أى وقت خلال ساعات العمل للتحقق من مراعاة الملتزم بتعهداته طبقا للعقد، وأن يكون العاملون فى منطقة الالتزام مقبولين من جميع الوجوه من جانب المدير الذى له حق الاعتراض على تعيينهم وتعهد الفندق فى البند العاشر من العقد على تزويد الطاعن بالمياه الساخنة والباردة اللازمة له فى ساعات عمله ووصله خاصة بالتليفون.

كما تضمن العقد حق المالك فى إنهاء العقد متى تخلف الملتزم عن أى شرط من الشروط الواردة بالعقد.... مما يدل على أن المكان وحده لم يكن العنصر الأساسى الذى انصرفت إليه إرادة المتعاقدين، وإنما ما أشتمل عليه من عناصر معنوية للمنشأة كاستغلال اسم الفندق وشهرته وسمعته التجارية، وأن الغرض من التعاقد هو أداء خدمات لنزلاء الفندق وزواره، وفقا للشروط والتعليمات التى يصدرها الفندق ومن ثم فإن التعاقد المؤرخ ١٩٧٦/١١/١ لا ينطبق عليه قانون إيجار الأماكن بل يخضع لأحكام القانون المدنى ولا يغير من ذلك أن يقوم الطاعن بإعداد تجهيزات بالمحل واستخراج رخصته.

(الطعن رقم ١٤٨٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٢ س ٤٢ ص ١٨٣٥)

المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على أن " فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض... " يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن هذا القانون لا يسرى على الأراضى الفضاء وتلحق بالأراضى الفضاء الأراضى المقام عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأرض، وأنه إذا لم يكن الغرض الأساسى من الإجارة المكان فى حد ذاته، وإنما اشتملت الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر فإن الإجارة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن والعبرة فى تعرف طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين فإن ورد العقد على منشأة صناعية أو على أرض فضاء فإن العقد يخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ولا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى أستؤجرت من أجله العين المؤجرة.

لما كان ذلك وكان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٦ أن الطاعنين استأجرا من المطعون ضده الدور الأراضى من بناء المصنع المملوك للطرف الأول ومسطحه ٣٠٠م٢.. وأمامه مساحة مقدارها مائتى متر مربع فضاء وملحقة بالجزاء من العين مقام عليها حجرتين باعتبارهما

مخزنـا للمصـنع المـؤجر وأن القيمـة الإيجاريـة للوحـدتين مجتمعـتين سبعمائة جنيه شهرياً وإذ لم يجادل الطاعنان فى أن العلاقة الإيجارية وردت على بناء المصنع وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يجب الرجوع إلى ما تضمنه عقد الإيجار للتعرف على طبيعة العين طالما كان مطابقا للواقع ولا عبرة بتسوير الأرض أو إقامة بناء عليها وان اعتبار الأراضى الفضاء المستغلة أو المستعملة فى حكم العقارات المبنية عملا بالمادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية إذ لا يعنى ذلك سريان هذا الحكم الاعتبارى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – فى مجال العمل بالقوانين الأخرى ومنها قانون إيجار الأماكن.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن اختلاط العين المؤجرة بأرض فضاء لا يمكن فصلها فإن المبنى يخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون إذ انصبت العلاقة الايجارية على مصنع وأرض فضاء وكلاهما لا يخضع لقانون إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ٢٤٣١ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٢/٣/١٢)

نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جرى على أن " فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره.

ومفاد ذلك أن المناط فى الخضوع لأحكام التشريع الاستثنائى هو بالمكان فكلما كان المكان هو العنصر الأساسى فى عقد الإيجار سرى التشريع الاستثنائى سواء كان المكان خاليا أو مفروشا، والعبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين، ولمحكمة الموضوع أن تقيم قضاءها على ما تستخلصه من أدلة اطمأنت إليها فإن شرط ذلك أن يكون استخلاصها سائغا مردود إلى أصله الثابت بالأوراق ومؤديا إلى النتيجة التى انتهت إليها.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الطاعن اعتبار العين المؤجرة ارض فضاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى على ما أورده بمدوناته من أن " ما ورد فى عقد الإيجار ذاته من وصف للعين المؤجرة بأنها محل بدون سقف وعليه باب خشب وفى موضع آخر بالعقد انه محل بدون سقف مؤجرة بقصد استعماله ورشة للموزايكو أى أن العلاقة تنصرف إلى محل يستعمل ورشة للصناعة وليست ارض فضاء بذلك تتخذ أحكام القوانين الايجارية الاستثنائية لتشمل العين المؤجرة ولا يغير من الأمر أن العين المؤجرة بدون سقف إذ أن – إرادتى المتعاقدين قد اتفقتا على أن غياب السقف لا يمنع من استعمال العين كورشة لصناعة الموزايكو" وكان ما أورده الحكم بشأن طبيعة العين المؤجرة سائغا وله أصله الثابت بالأوراق ويكفى لحمل تفسير العقود

والمحررات وفهم الواقع في الدعوى مما لا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة، ويكون غير مقبول.

(الطعن رقم ٢٤٨٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٩)

المقرر في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة النزاع - أن أحكامه تسري على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض " مما يدل - على سريانه على الأماكن التي يكون الإيجار واردا عليها بصفة أصلية بغرض استغلالها في عمل تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي.

ومن ثم فلا عبرة بالغرض الذي استؤجر من أجله المكان المبنى، ولا يغير من اعتبار التعاقد قد انصب على مكان خال- وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض إنشاء المبنى طبقا لمواصفات معينة تستلزمها العين المؤجرة لتفي بالغرض من الإيجار فلا يخرجه ذلك من نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن والاتفاق على قيام المستأجر ببعض التجهيزات في العين المؤجرة على أن يتملكها المؤجر بعد إتمامها أو عند انتهاء العقد.

إذ العبرة في وصف المكان هو بحالته وقت التعاقد لما كان ذلك وكان البين من العقد المؤرخ ١٩٧٩/٤/١ المبرم بين الطرفين انه انصب على تأجير مبنى لاستغلاله فندقا، والتزمت الشركة المطعون ضدها بتجهيز الفندق وملحقاته بما مفاده أن المبنى كان خاليا، وكان الثابت أن وقت التعاقد لم تكن هناك أية عناصر مادية متمثلة في المنقولات وخلافه - أو معنوية مثل الاسم التجاري أو السمعة أو الاتصال بالعملاء إذ لم يكن قد

سبق استغلاله فى هذا النشاط- من قبل الأمر الذى يفيد أن المبنى فى ذاته كان هو الغرض الرئيسى من التعاقد، وتضحى معه العلاقة بين الطرفين علاقة إيجارية تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن، ولا يخرجها من نطاقها وجود المكان المؤجر فى موقع متميز، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تكييف العلاقة بين طرفى الدعوى بانها علاقة ايجارية تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن، ورتب على ذلك قضاءه بإجابة الشركة المطعون ضدها إلى طلباتها بخضوع العقد محل النزاع لهذه القوانين ورفض دعوى الطاعن لكون الإجارة وردت على مبنى خال ولا عبرة بالغرض الذى استؤجر من أجله وكانت هذه الأسباب تتفق وصحيح القانون ولها اصلها الثابت بالأوراق وكافية لحمل قضائه وتؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها.

(الطعن رقم ٣٢٠٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/٤/١٣ س٤٦ ص٦٥٩)

إيجار الأرض الفضاء عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن، العبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لا عبرة بالغرض الذى أستؤجرت الأرض الفضاء من اجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد التعرف على قصد المتعاقدين على سلطة محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٤٧٢٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢١) لم ينشر بعد

إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. تحديد طبيعة الأرض المؤجرة، العبرة فيها بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كانت مطابقة للحقيقة ولإرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض الذى استؤجرت من أجله.

(الطعن رقم ٣٥٠٨ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/١١) لم ينشر بعد

إيجار الأرض الفضاء عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقا للحقيقة وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لا عبرة بالغرض الذى استؤجرت من أجله ولا بما يقيمه المستأجر عليها من منشآت.

(الطعن رقم ٩٣٢٥ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩) لم ينشر بعد

قواعد تحديد الأجرة. سريانها على الأماكن التى تستحدث أو تؤجر لأول مرة فى القرى بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها م١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور. عدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٢٣٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣١) لم ينشر بعد

إيجار الأرض الفضاء عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن ، العبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة. هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين لا عبرة بالغرض

الذى استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد.

(الطعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨) لم ينشر بعد

إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد. شرطة أن يكون حقيقا وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لا يغير من طبيعة الأرض تسويرها أو وجود مبان عليها طالما لم تكن محل اعتبار عند التعاقد.

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٦) لم ينشر بعد

صدور قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره انطباق هذا القانون عليها اعتبارا من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠) لم ينشر بعد

عقود الإيجار التى تبرمها المجالس المحلية للمدن والمراكز المملوكة للدولة. انعقادها بتمام التصديق عليها من المجلس المحلى للمحافظة واعتمادها وفقا للقانون المواد ٢٨ ، ٣٣ /هـ ٨/٥١ ق ٤٣ لسنة ١٩٧٩

(الطعن رقم ٢٩٦٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢) لم ينشر بعد

إذا كان الثابت من الأوراق أن عين النزاع محل فى عقار كائن فى قرية سبرباى مركز طنطا والتى صدر قرار وزير الإسكان رقم ٧٢٩ فى ١٩٨١/١٢/٢ بمد سريان قانون إيجار الأماكن عليها فإن تاريخ تدخل المشرع بإخضاع القرية الكائن بها المحل المؤجر فى ١٩٨١/١٢/٢ يكون

هو المعول عليه سواء فى امتداد عقد الإيجار أو تحديد أجرتها القانونية ويعد بمثابة تاريخ إنشاء للعقار الكائن به العين المؤجرة وهو تاريخ لاحق على سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ ومن ثم يكون القانون الأخير هو الواجب التطبيق فى خصوص تحديد أجرتها، وإذ كان البين من الأوراق أن العين محل النزاع مؤجرة لغير أغراض السكنى فلا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ولا اختصاص للجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها فى المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها وتكون الأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٥/١٢/١٨ هى الأجرة القانونية.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واخضع الأجرة لتقدير لجان تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وانتهى إلى تأييد قرار لجنة تقدير الإيجارات المطعون عليه بالدعوى الراهنة رغم صدوره خارج حدود ولايتها المتعلقة بالنظام العام فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ١٨٩٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

إذا كان الثابت من الأوراق – وبما لا خلاف عليه بين الطرفين – أن العقار الكائن به المحل موضوع النزاع انشئ فى عام ١٩٣٥ بقرية المطيعة وسبق تأجيره إلى من يدعى (.......) بأجرة اتفاقية مقدارها ٧٠ قرش زيدت باتفاقهما فى مايو ١٩٨٥ – وهو تاريخ سابق على عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٢/١١/٢٨ – إلى أربعة جنيهات شهريا، وتأيد ذلك بإقرار المطعون ضده بمحاضر أعمال الخبير أمام محكمة أول درجة وبإقرار

الاتفاق المقدم أمام ذات المحكمة، وأنه بتاريخ ١٩٨٤/١١/٢٦ صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٨٤ بمد سريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرية الكائن بها عين النزاع، بما لازمه أن هذه العين أصبحت خاضعة لقانون إيجار الأماكن فى تحديد أجرتها القانونية، ويكون هذا التاريخ هو المعمول عليه فى تحديد مقدار الزيادة إذ يعتبر بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون أجرتها السارية فى ذلك التاريخ - تاريخ تدخل المشرع بإخضاع العين لقانون إيجار الأماكن - هى الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على هذا الأساس، وكان الطاعن بصفته قد استأجر عين النزاع من المطعون ضده بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٢/١١/٢٨ بأجرة شهرية مقدارها ١٧,٥٠ جنيه وتمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لهذه العين التى تحسب على أساسها الزيادة المذكورة هى ٧٠ قرش بحسبانها الأجرة التى كانت سارية منذ تاريخ إنشاء العقار سنة ١٩٣٥ حتى سنة ١٩٨٤ تاريخ خضوع القرية الكائن بها لقانون إيجار الأماكن وبعد هذا التاريخ حتى سنة ١٩٨٥ حيث زيدت إلى أربعة جنيهات شهريا، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر أعتد فى حساب الزيادة بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد إيجار الطاعن المشار إليه معتبرا أن تاريخ إنشاء العين المعمول عليه فى حسابها هو عام ١٩٣٥ ورتب على ذلك قضاءه بصحة التكليف بالوفاء وبفسخ عقد الإيجار لعدم توقى الطاعن الإخلاء بسداد الأجرة وزيادتها المطالب بها والمصروفات الفعلية حتى تاريخ

إقفال باب المرافعة فى الدعوى، ودون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان بما يصلح رداً عليه رغم انه دفاع جوهرى من شأنه – إن صح – أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢٠١٩ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٠٥/١/٦) لم ينشره بعد

مـــادة ٢

لا تسرى أحكام هذا الباب على:

أ- المسـاكن الملحقـة بـالمرافق والمنشـآت وغيرهـا مـن المساكن التى تشغل بسبب العمل.

ب- المسـاكن التـى تشغل بتصـاريح أشـغال مؤقتـة لمواجهـة حـالات الطـوارئ والضـرورة ويصـدر بتحديـد تلـك الحـالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

التطبيقات القضائية

النص في المادة الأولى من القانون ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على انه " لا تسرى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق" يدل على

أن هذا الاستثناء إنما يتعلق بعدم سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ دون سواه من القوانين المنظمة لعلاقات المؤجر بالمستأجر وأولها القانون المدنى الذى لا يعدو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون استثناء منه هذا إلى اقتصار المساكن المستثناة بنص المادة الأولى من القانون المتقدم على تلك المخصصة لغرض محدد هو سكن موظفى المرافق المشار إليها وعمالها دون ما جاوزها من أماكن وإن تكن ملحقة بتلك المرافق إلا انها ليست مخصصة لهذا الغرض بالذات.

لما كان ذلك وكان الثابت من أوراق الطعن أن المطعون عليها ليست من موظفى الجهة المتعاقدة معها أو من عمالها فإن المسكن مصار النزاع لا يكون بذلك من المساكن التى يشملها الاستثناء آنف الذكر مما يغنى بذاته عن النظر فى أثر ذلك الاستثناء فى خضوع العلاقة بشأنه لأحكام القانون المدنى أو خروجا عنها ولا يكون ثمة وجه للنعى على الحكم المطعون فيه لعدم تطبيقه لأحكام القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على واقعة الدعوى.

إذا كان الثابت أن علاقة الطرفين بشأن ذات المسكن – الملحق بإحدى المرافق – إنما ترجع إلى سنة ١٩٦٧ فإنه يحكمها القانون القائم آنئذ دون ما أعقبه من قوانين ما لم يرد بها ما يسبغ عليها أثرا رجعيا خلافا للأصل الدستورى العام المقرر فى هذا الصدد، ولما كان القانونان رقما ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادران بعد قيام العلاقة آنفة الذكر خلوا من نص بذلك – يحكم تلك العلاقة – فإنه لا يكون ثمة محل

للاستدلال بهما فى مقام التعريف بالمساكن التى لا تخضع لحكمها، ولا يعيب الحكم المطعون فيه إلتفاته عنها.

عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على المساكن المملوكة للدولة أو الهيئات أو المؤسسات العامة المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم على ما يقضى به القرار التفسيرى التشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون آنف الذكر علاوة على أن أثره لا يجاوز عدم خضوع تلك المساكن لقواعد تحديد الأجرة التى أوردها ذلك القانون دون أن يمتد إلى تكييف طبيعة العلاقة التعاقدية المتصلة بتلك المساكن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم مما لا أنطباق له على المطعون عليها الأمر الذى لا يؤثر فيه استناد الحكم المطعون فيه إلى القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٥ دون القرار رقم ٢ لسنة ١٩٦٥.

(الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٣١ س ٣١ ص ١٦٣٧)

النص فى المادتين الأولى والثالثة من القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ يدل على أن المساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية والتى تخصصها جهة الإدارة لسكن موظفيها وعمالها إنما يكون شغلهم لها على سبيل الترخيص وليس على سبيل الإيجار ولم يتغير الأمر بصدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، فقد اصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكامه القرار التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ الذى نصت مادته الأولى على انه " لا يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المساكن

المملوكة للحكومة أو الهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم" وأخذ المشرع بذات الحكم عندما نص فى المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، ثم فى المادة ٢/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على عدم سريان الأحكام العامة فى شأن إيجار الأماكن على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل، ولم يتناول القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - هذا النص بأى تعديل.

(الطعن رقم ٦٥٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا تسرى أحكام هذا الباب على (١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل " يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها - وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت هذه الصلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق التمسك بالأحكام التى أوردها القانون المذكور فى الباب الأول بشأن إيجار الأماكن.

كما أن مفاد الفقرة ب من المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والفقرة ج من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ انه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن صريح من المالك، وأن كان من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن أو التنازل إليه عن عقد الإيجار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابى الصريح الذى اشترطه القانون والذى يعد بمثابة إقرار من المالك للإيجار من الباطن أو التنازل عنه باعتبار أن الكتابة هى وسيلة للإثبات وليست ركنا شكليا فى الإذن أى لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته.

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن يستند فى دعواه إلى العقد المؤرخ ١٩٧٢/١٠/١ المبرم بينه والجمعية المطعون ضدها الثانية والذى بمقتضاه استأجرت الأخيرة منه عين النزاع بقصد استعمالها لسكنى عبد الحافظ احمد زكى، فلم يكن شغل العين بسبب علاقة عمل بين الطاعن المؤجر وبين المطعون ضدها الثانية ومن ثم فلا محل لإعمال نص الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بصدد واقعة النزاع.

(الطعن رقم ١٨٩٢ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٧/٥/٤)

يبين من استقراء نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد ألا يعتد بالغرض من الاستغلال أما إذا نحى إلى

قصر الحكم على ما يستغل فى غرض السكنى استعمل لفظ مسكن، يدل على ذلك أنه فى المادة الأولى من القانون نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها ولما أراد أن يخضع الأماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ما جرت به المواد ٢، ٧، ٨ من ذات التشريع عرفها بالمسكن.

(الطعن رقم ١٥١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨ س ٣٨ ص ١١٨٤)

النص فى المادة ٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن أن " لا تسرى أحكام هـذا البـاب" " البـاب الأول" علـى (أ) المسـاكن الملحقـة بـالمرافق والمنشآت وغيرها مـن المسـاكن التـى تشغل بسبب العمـل إنمـا يحكـم العلاقة بين رب العمل – سواء كان مالكا للمكان المؤجر أو مستأجرا لـه وبين المرخص له فى شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل. اما العلاقة بين المالك والمؤجر وبين رب العمل فى حالة استئجار الأخير للمكان فإنها تخضع لأحكام أخرى فى ذلك القانون.

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/١/٨ س ٤٠ ص ٩٤)

النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والواردة فى الباب الأول الخاص بإيجار الأماكن – على انه " لا تسرى أحكام هذا الباب على (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل... " يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون هو ثبوت أن تكون السكنى مردها العمل

بين مالك العين – أو القائم عليها – وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة وذلك سواء كان المسكن ملحقا بالمرافق والمنشآت، أو غير ملحق بها مادام أن شغله كان بسبب العمل، فإذا كان المنتفع بالمسكن من موظفى الحكومة فإنه يستوى أن يكون المكان من أملاك الدولة العامة أو الخاصة، ولا يحق له التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع – فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على مستأجرى الأماكن الخالية بشأن الامتداد القانونى للعقد.

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/١/٣١ س ٤١)

أصدر المشرع القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ ونص فى المادة الأولى منه على انه " لا تسرى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى عمال هذه المرافق " وإذا كان القانون المذكور قد قصر الأمر على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية، إلا أن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد عممها بالنسبة لكافة المساكن التى تشغل بسبب العمل سواء كانت تابعة لجهة حكومية أو لشركة قطاع عام أو خاص أو لأحد الأفراد بما أورده فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من أنه " لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل " ثم صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملتزما ذات نهج القانون الأخير إذ نص فى الفقرة " أ " من المادة الثانية على أنه " لا تسرى أحكام هذا

الباب على (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل"

وجلى فى هذه النصوص جميعا أن احد شروط الخضوع لأحكامها والخروج عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن أن يكون شغل المسكن مرده علاقة العمل ولا يتأتى ذلك إلا أن يكون شاغل المسكن عامل لدى رب عمل المنشأة أو المرفق التابع له المسكن.

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القائمين على خدمة العاملين بالمرفق لا تربطهم علاقة عمل بالمرفق، وكان المطعون ضده وهو مدرس بوزارة التربية والتعليم يقوم بالتدريس فى إحدى مدارسها لا تربطه ثمة علاقة عمل بالشركة ولا ينال من ذلك أن يقوم بتدريس أبناء العاملين بالشركة الملتحقين بالمدرسة الحكومية التى يعمل بها، ومن ثم فإن شغله أحد مساكن الشركة المخصصة لسكنى عمالها وموظفيها لا يكون مرده علاقة عمل ويحق له التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية إذا ما تحققت العلاقة الايجارية.

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٢ س ٤١ ص ٥٤١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يجوز لسلطة أدنى فى مدارج التشريع أن تلغى أو أن تعدل قاعدة قانونية وضعتها سلطة أعلى أو أن تضيف إليها أحكاما جديدة إلا بتفويض خاص من هذه السلطة العليا أو من القانون.

إذ كانت المادة ٢ /أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المقابلة للمادة ١/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد استثنت المساكن التى تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون، فإن صدور تعليمات إدارية بامتداد عقود أشغال تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغليها لما يتعارض مع ذلك التشريع الأعلى الذى لا يسمح بامتداد العقود المشار إليها إلى ما بعد انتهاء خدمة العامل.
ومن ثم يتعين أعمال أحكامه دون التعليمات لانها لا تملك إلغاءه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها.

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣ س ٤١ ص ٩٠٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إنهاء خدمة العامل فى ظل قانون العاملين بالقطاع العام الصادر بالقرار بقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٧١ تسرى عليه الأحكام الواردة فى الفصل العاشر من الباب الأول منه وأن خلو هذا النظام من نص يجيز إلغاء قرار إنهاء خدمة العامل وإعادته إلى العمل مؤداه أن القرار الصادر بإنهاء الخدمة لا يخضع لرقابة القضاء إلا فى خصوص طلب التعويض عن الضرر الناجم عنه ما لم يكن هذا الانهاء بسبب النشاط النقابى، وهو ما نصت عليه الفقرة السادسة من المادة ٧٥ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ والتى تسرى على العاملين بشركات القطاع العام لعدم ورود نص فى شأنها فى النظام الخاص بهم وفق ما تقضى به الفقرة الثانية من المادة الأولى من مواد إصداره.

النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والواردة فى الباب الأول الخاص بإيجار الأماكن على انه "لا تسرى أحكام هذا الباب (أ) على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

" يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون هو ثبوت أن تكون السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها – وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة حيث لا يحق للمنتفع بالمسكن التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على مستأجرى هذه الأماكن وكان الثابت بالأوراق أن سبب شغل الطاعن المسكن محل النزاع هو علاقة العمل التى كانت تربطه بالشركة التى يمثلها المطعون ضده والتى انقضت بصدور قرار بفصله الذى لا يترتب على الطعن فيه عودته إلى عمله، فإن الحكم إذ قضى بطرد الطاعن من المسكن المشار إليه لانقضاء سند شغله له لا يكون قد خالف القانون.

إذ كان البين من عقد إيجار العين محل النزاع المؤرخ ١٩٧١/١١/٢٢ أنه أبرم لمدة شهر يتجدد لمدد مماثلة تنتهى بانتهاء خدمة الطاعن لدى الشركة المطعون ضدها، ويحكم الانتهاء البند الثانى عشر من لائحة الإسكان وقد نص بهذا البند على " أن الإقامة فى مساكن الشركة ميزة عينية تمنحها لموظفيها فى حدود إمكانياتها وطبقا للنظام الموضوع لذلك

فإنه بانتهاء خدمة الموظف بالشركة لأى سبب من الأسباب لا يجوز له أو لأحد من المقيمين معه الاستمرار والاقامة بالمسكن إلا لمدة اقصاها نهاية الشهر التالى الذى انتهت فيه خدمته"

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن خدمة الطاعن بالشركة المطعون ضدها قد انقضت فى ١٩٨٢/١٠/٢٣ وأنه ظل شاغلا المسكن محل النزاع حتى أنذرته الشركة المطعون ضدها بتاريخ ١٩٨٣/١/٩ بالإخلاء خلال خمسة عشر يوما من هذا التاريخ فإن النعى بعدم مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ من القانون المدنى يكون – أيا ما كان وجه الرأى فيه غير منتج

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٦ س ٤٣)

النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شان تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، المقابلة للمادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن "لا تسرى أحكام هذا الباب على " أ " المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل، يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول – فى إيجار الأماكن – من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين – أو القائم عليها – وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة، فإذا انتفت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل، حق لشاغل المكان أن يتمسك بالحماية التى أسبغها

المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم.

لما كان البين من مطالعة المستندات التى قدمها الطاعن إلى محكمة الموضوع - والمرفقة بأوراق الطعن - وتمسك بدلالتها ومنها عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٠/٦/١ أن سكناه بالعين محل النزاع كانت لاحقة وتالية لانتهاء عمله بالجمعية الزراعية المذكورة حسبما هو واضح من خطاب الإدارة الزراعية بطنطا والذى يفيد بأن الطاعن نقل من عمله كمشرف عام للجمعية الزراعية بمحله مرحوم إلى الإدارة الزراعية بطنطا فى ١٩٧٩/١٢/١ مما يفيد أن شغله لشقة النزاع وقت استئجارها لم يكن بسبب العمل، ولا يغير من ذلك بصم عقد الإيجار بخاتم الجهة المؤجرة، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على تلك المستندات رغم مالها من دلالة فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢١٥٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨ س ٤٣)

لما كان النص فى المادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن لا تسرى أحكام هذا الباب على " المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل" إنما يحكم العلاقة بين رب العمل - سواء أكانت العين مملوكة لرب العمل أو كان مستأجرا لها- وبين من رخص له فى شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل وليس لغير رب العمل وحده أن يعمل إرادته فى طلب الإخلاء أن انتهت رابطة العمل أو أنهى ترخيصه لعامله بشغل العين والا انفتح الباب

لمؤجرى العقارات للتحلل من التزامهم بامتداد عقد الإيجار المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم ٣٧٥١ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٥/٢/٦ س ٤٦ ص ٣٤٤)

النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل - على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون هو ثبوت أن تكون السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة فإذا بلغ العامل سن التقاعد انتهت خدمته بقوة القانون فلا يجوز له من بعد أن يرفض إخلاء المكان عند انتهاء علاقة العمل بينه وبين المالك.

(الطعن رقم ٣٠٢٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧ س ٤٥ ص ٥٦١)

إيجار الأرض الفضاء عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن العبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة العاقدين، لا عبرة بالغرض الذى استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد، والتعرف على قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٤٧٢٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢١) لم ينشر بعد

تمسك الطاعن فى دفاعه بأن عقد إيجار عين النزاع انصب على ارض عليها مبان اقامها المستأجر السابق بموافقة المالك. تدليله على ذلك

بالمستندات دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء والإزالة دون تحقيق هذا الدفاع. قصور.

(الطعن رقم ٣٥٠٨ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/١١) لم ينشر بعد

المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م٢ منه المقابلة للمادة ٢ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مناطه، أن يكون شغلها مرده علاقة العمل. انقضاء رابطة العمل. أثره حق جهة العمل فى إخلاء العامل. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٦١ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢١) لم ينشر بعد

إيجار الأرض الفضاء عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن العبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين لا عبرة بالغرض الذى استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد.

(الطعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨) لم ينشر بعد

إيجار الأرض الفضاء عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد. شرطه أن يكون حقيقيا وانصرفت إليه إرادة العاقدين لا يغير من طبيعة الأرض تسويرها أو وجود مبان عليها. طالما لم تكن محل اعتبار عند التعاقد.

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٦) لم ينشر بعد

العبرة فى وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد. فسخ العقد أو انتهاؤه وإبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين. وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد الأخير. إقامة مبان إبان سريان العقد السابق. اعتبار العقد الجديد واردا على ما كان خاضع لقوانين إيجار الأماكن وممتد إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية الواردة بالعقد أو الغرض الذى استؤجرت من أجله العين.

(الطعنان رقما ١٥٦٠ ، ١٦٦٢ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠) لم ينشر بعد

المساكن التى تشغل بسبب العمل، عدم سريان الامتداد القانونى على عقود استئجارها ولو لم تكن ملحقة بالمرافق أو المنشآت.

(الطعن رقم ٢٩٦٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢) لم ينشر بعد

إذا كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما لا يماريان فى أن مورثهما شغل عين النزاع بمناسبة عمله لدى الشركة الطاعنة وأنه ظل شاغلا لها بعد إحالته إلى المعاش وحتى وفاته تنفيذا لقرارات إدارية بامتداد الإقامة بها لحين تدبير مسكن آخر من تلك المساكن التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو شركات القطاع العام وأن إقامتهما بعين النزاع مع والدهما ومن بعد وفاته قد استمرت لتعذر تدبير مسكن آخر لهما، وإذ كانت تلك التعليمات الإدارية تتعارض مع أحكام التشريع الأعلى ولا تخول المطعون ضدهما الحق فى رفض إخلاء عين النزاع باعتبارها من المساكن الملحقة بأماكن العمل فلا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التى اسبغها المشرع فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على مستأجرى

هذه الأماكن بعد انتهاء علاقة العمل عملاً بصريح نص المادة ١/٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجبة الأعمال دون تلك التعليمات لانها لا تملك إلغاءه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢) لم ينشر بعد

مـــادة ٣

يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء يتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

التطبيقات القضائية

النص في المادة ٢/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار الأماكن على انه " وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه إلا

إذا كانت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه " يدل على أن مناط إخلاء العامل المنقول إلى بلد آخر لمسكنه هو ثبوت استقراره بمسكن آخر في البلد الذى نقل إليه.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المدعى هو المكلف قانونا بإثبات دعواه وبتقديم الأدلة التى تؤيد ما يدعيه وأن محكمة الموضوع هى صاحبة الحق فى تقدير ما يقدمه الخصوم من أدلة وقرائن وهى غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحى دفاعهم والرد عليها استقلالا.

لما كان ذلك وكان الطاعن قد ادعى أن المطعون ضده مستأجر منه عين النزاع قد نقل للعمل بكلية العلوم بالمنيا ولم يقدم إلى محكمة الموضوع دليلا تطمئن إليه يؤيد حصوله على مسكن آخر استقر فيه فى البلد المنقول إليها، وكان لا يكفى فى هذا الصدد مجرد نقل المطعون ضده للعمل بالجهة المذكورة أو قيامه بتأجير الشقة المؤجرة له إلى آخر.

(الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٣/٨ س ٤٠ ص ٧٦٠)

مـــادة ٤

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

أ- أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

ب- أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ج- ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني.

وإذا انتهى عقد إيجار الأراضي الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من انشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً.

التطبيقات القضائية

يبين من مناقشات مجلس الشعب لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن احد الأعضاء اقترح أن يضاف إلى المادة الخامسة منه أنفة الذكر عبارة أن القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة لان الانتقال بين القاهرة، والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل، وقد وافق أعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة إلى إضافتها إلى نص المادة الخامسة اكتفاء بإثبات هذه الموافقة في مضبطة

الجلسة مما مفاده أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة -) بلد واحد فى حكم هذه المادة.
ويؤيد اتجاه المشرع الأخذ بهذا النظر ما نص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات وفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والمرافق، وقد أصدر وزير الإسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعى القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا فى مادته الثانية على أنه "يجوز بإحياء كل من مدينتى القاهرة والإسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال اقامتهم، وفى تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة) مدينة واحدة.

(الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٢/٣/٣١ س ٣٣)

النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن إيجار الأماكن على أن "تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبار من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجروا الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

أ- أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

ب- أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا أو ارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ج- ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكن عن ثلاثة أرباع مجموعات مسطحات المبانى. وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من انشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا يدل على انه لا مجال لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن على ما يقيمه مستأجروا الأراضى الفضاء من اماكن إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها فى هذه المادة مجتمعة والتى تستهدف – وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون – تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد.

فإذا تخلف أى من هذه الشروط كأن كان المبنى الذى أقامه المستأجر على الأرض الفضاء المؤجرة له بتصريح من مالكها لا يشتمل على وحدات سكنية أو كان مسطحها يقل عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى فإنه يتعين استبعاد تطبيق حكم هذا النص، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاء برفض الدعوى على سند من أن المبنى الذى أنشأه الطاعن لا يشتمل على أماكن مخصصة لغرض السكنى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو اخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/١/١٨) س ٤٠ ص ١٨٦.

النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبار من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الأرض الفضاء على هذه الأرض بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

أ- أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون....

ب- ....

ج- .... يدل على أن من بين شروط إعمال هذا النص صدور ترخيص كتابى من المالك للمستأجر بعد تاريخ العمل بالقانون المشار إليه.

(الطعن رقم ٢٥٠٦ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/١٩ س ٤١)

عقد الإيجار من الباطن مهما طالت مدته لا يقيم علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك ولو أراد المشرع الخروج على القواعد العامة لنص على ذلك صراحة، وهذا النهج اتبعه المشرع فى ذات القانون عندما نص فى المادة الرابعة على استمرار عقد الإيجار من الباطن لمستأجرى الوحدات السكنية التى يقيمها مستأجر الأرض الفضاء إذ انتهى عقد الإيجار الأصلى لأى سبب من الأسباب متى توافرت الشروط التى أستلزمها المشرع لتطبيق حكمها، وبمفهوم المخالفة ينتهى عقد الإيجار من الباطن طبقا للقواعد العامة إذا لم يتوافر أى شرط من تلك الشروط.

وقد جاء نص المادة ٤٦ من هذا القانون واضحا على استمرار عقد الإيجار المفروش وفقا لشروطه ماعدا شرط المدة، ولم يلزم المشرع المالك بتحرير عقد إيجار لصالح المستأجر من الباطن هذا إلى أن القول بغير ذلك لا يتفق وحكم القانون إذ أن الأجرة فى الوحدات السكنية المفروشة هى مقابل الانتفاع بالمكان والمنقولات معا.

ولا يسوغ القول بإلزام المالك بتحرير عقد إيجار مع المستأجر من الباطن والحصول على الأجرة فى حين أن المنقولات الكائنة بالعين المؤجرة مملوكة للمستأجر الأصلى، ولا يمكن القول بأن المشرع عندما قرر الامتداد القانونى لعقد الإيجار المفروش - إذا ما توافرت الشروط التى نصت عليها المادة ٤٦ سالفة البيان- قد غير بإرادته المراكز القانونية للمتعاقدين، وأن المالك حل محل المستأجر الأصلى إذ أن قواعد التفسير يجب أن تتفق مع غرض المشرع من المادة ٤٦ سالفة الإشارة إليها، والتى قصد بها استمرار بقاء المستأجر من الباطن واستمرار انتفاعه بها فى نطاق علاقة التأجير المفروش ودون المساس بالمبادئ العامة فى نسبية آثار العقد.

ويجب أن تتفق أيضاً مع أحكام التأجير من الباطن فإن العلاقة الايجارية فيما بين المستأجر من الباطن والمستأجر الأصلى تظل قائمة وسارية مادام عقد الإيجار الأصلى قائما وأن التأجير من الباطن ينتهى حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلى إلا إذا نص المشرع على الخروج على تلك

القواعد بنص صريح كما هو الحاصل فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ما سلف بيانه.

لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون انه خالف هذا النظر وانتهى إلى الزام المالك – الطاعن – بتحرير عقد إيجار عن عين النزاع للمستأجر من الباطن المطعون ضده الأول بذات شروط عقد الإيجار المفروش فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٥٨١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤ س ٤٥ ص ٤٢٠)

مـــادة ٥

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

التطبيقات القضائية

المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة أن قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تتعلق بالنظام العام، ومن ثم فهى الواجبة التطبيق، وإذ كان النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون" والنص فى المادتين ١٨، ٥٩ من ذات

القانون على اختصاص المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة وقرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، يدل على أن المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين بأن عهد بها جميعا إلى القضاء العادى سواء كانت منازعة حديثة بطبيعتها كدعاوى الإخلاء أو غيرها من الدعاوى المدنية أو كانت طعنا على القرارات التى تصدرها اللجان الإدارية المشكلة وفقا لأحكام قانون إيجار الأماكن، والتى ناط بها المشرع بعض الاختصاصات فى تحديد الأجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المبانى والمنشآت حتى ولو توافرت لها مقومات القرار الإدارى ولا يعد ذلك خروجا على قواعد الاختصاص الولائى، ذلك أن النص فى المادة ١٦٧ من الدستور الدائم على أن " يحدد القانون الهيئات القضائية واختصاصاتها..." قد جاء عاما غير مقيد بشرط، مما يدل على أن الدستور قد فوض المشرع فى تحديد اختصاصات جهات القضاء المختلفة حسبما يراه متفقا مع مقتضيات الأمور فله أن يعهد لإحدى هذه الجهات بالفصل فى منازعات لا تختص بها أصلاً.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص من الواقع الثابت لديه أن لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة المختصة قد أصدرت قرارها بتاريخ ١٩٨٣/٣/١٧ بإزالة العقار محل النزاع حتى سطح الأرض وأن هذا القرار أصبح نهائيا بما يمتنع معه سحبه أو إلغاؤه فإنه

يكون قد أصاب صحيح القانون ولا مخالفة فيه لقواعد الاختصاص الولائي، ولا يعيبه ما تزيد فيه من أن القرار اللاحق قد صدر بالتواطؤ بين الطاعن والجهة الإدارية باعتباره غير لازم لقضائه، ويكون النعي عليه على غير أساس.

(الطعن رقم ٧٥٩٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٧/٣ س ٤٧ ص ١٠٦٧)

مــــادة ٦

يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

التطبيقات القضائية

مؤدى الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شان إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمقابلة للمادة (٧) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة (٢/٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن قرار الاستيلاء الصادر من شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة كاستيلاء وزارة التموين على المبانى والمنشآت اللازمة لأغراضها وكاستيلاء وزارة التربية

والتعليم على الدور اللازمة للمدارس يقوم مقام عقد الإيجار ويكون الاستيلاء بأمر إدارى من الجهة المختصة والنظر فى صحة الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإدارى شأن كل أمر إدارى آخر.

ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفد أغراضه وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية ويكون النظر فى المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقا لهذه التشريعات).

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٤٧ ق – جلسة ١٩٨١/٥/١٢)

مؤدى الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المقابلة للمادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة ٢/٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن قرار الاستيلاء الصادر من شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة كاستيلاء وزارة التموين على المبانى والمنشآت اللازمة لأغراضها وكاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس يقوم مقام عقد الإيجار، ويكون الاستيلاء بأمر إدارى من الجهة المختصة والنظر فى صحة الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإدارى شأن كل أمر إدارى آخر.

ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفد أغراضه، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية ويكون النظر فى المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقا لهذه التشريعات.

(نقض جلسة ١٩٨١/٥/٢٣ س ٣٠ ص ١٤٦١)

إن النص فى المادة السادسة الواردة فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص إيجار الأماكن على أنه " يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها، يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة ايجارية على إطلاقها فى مفهوم قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى على الرغم من انعدام رضا احد الطرفين بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بإيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه على قول أنه بغرض صدور ذلك القرار (قرار الاستيلاء).. فإن مفاد المادة السادسة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧١ فقرة ثانية والمادة الثالثة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقرة ثانية أيضاً بخصوص الأماكن الصادر فى

شأنها قرارات بالاستيلاء عليها – فإن هذه المادة وإن كانت ترتب عقد إيجار الجهة الصادر لصالحها القرار على العين المستولى عليها إلا انها لا ترتب بالقطع فسخ عقد إيجار آخر عن ذات العين – وبالتالى فإنه يترتب أثرا لذلك – أن يكون عقد إيجار عن ذات العين الواحدة – مما ينطبق عليه أحكام المادة ٥٧٣ من القانون المدنى – أى أن هناك تعدد لمستأجرين لعين واحدة وبالتالى يفضل من يضع يده على العين طبقا على غيره بدون غش... " بما مفاد انه قد أسس قضاءه على إجراء المفاضلة بين عقد الإيجار الصادر للمطعون ضدها والعلاقة المترتبة على قرار الاستيلاء الصادر لصالح الطاعنة بغرض صدوره على أساس قواعد القانون المدنى فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ كان يتعين عليه بعد أن يتحقق من صدوره على القرار أن يقضى على مقتضى آثاره.

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٤/٣/١٩ س ٣٥ ص ٧٢٦)

لما كان الشفيع على ما جرى به نص المادة ١/٩٤٥ من القانون المدنى يحل محل المشترى فى جميع حقوقه والتزاماته ويضحى المشترى بعد القضاء بالشفعة كما لو لم يشتر من قبل وكان النص فى المادة ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن على أن " يعد فى حكم المستأجر.. مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار" .. هو استثناء خرج به المشرع على الأصل العام فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ومن ثم فلا يسرى حكمه على المشفوع منه، وإذ لم يخالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر فإن النعى عليه لهذا السبب يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٧٠٣ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٥/٣/٧ س ٣٦)

وإن نصت المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – وتقابلها المادة ٢/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، والمادة ٢/٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على أن " الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها إلا أن القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة" نص فى مادته الثامنة عشرة على أن " تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى، ويجب إعادته فى نهايتها بالحالة التى كانت عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص فى قيمته.. وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك وأصبح العقار غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع الملكية.."

وإذ وضع هذا القانون الأخير قواعد خاصة بالنسبة لمدة الاستيلاء فجعلها محدودة بحد اقصى لا يجاوز ثلاث سنوات يتعين بعدها إنهاء الاستيلاء وما تبعه من اعتبار العين مؤجرة، ما لم يتم قبل ذلك اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وكانت تلك القواعد تغاير الأحكام التى شرعتها

قوانين إيجار الأماكن بخصوص الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وان المستفاد مما تقدم أن العقارات المستولى عليها كما استثنيت بموجب نصوص القوانين التى اجازت الاستيلاء عليها من أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة، فإنها قد استثنيت أيضاً بمقتضى المادة ١٨ سالفة الذكر من أحكام ذلك القانون المتعلقة بامتداد الإيجار امتدادا قانونيا إلى اجل غير مسمى.

لما كان ذلك فإنه يتعين الالتزام بما جاء بالقانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن تحديد مدة الاستيلاء المؤقت واستبعاد ما ورد بقوانين إيجار الأماكن من أحكام خاصة بالامتداد.

(الطعن رقم ١٣٥٥ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٥ س ٣٦)

إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن الأوراق أن قرار رئيس الوزراء رقم ٢٤٣٠ لسنة ١٩٦٧ هو قرار بالاستيلاء المؤقت على عقار النزاع، وإذ كانت المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتى تم الاستيلاء المذكور فى ظل أحكامها وهى المقابلة للمادة ٢/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده المادة ٢/٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها " فإن ذلك إنما يدل على أن قرار الاستيلاء الصادر من شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق

بالمصلحة العامة يقوم مقام عقد الإيجار وهو إن كان يتم بأمر إدارى من الجهة المختصة فيكون النظر فى صحته وطلب إلغائه لمخالفة القانون هو من اختصاص القضاء الإدارى شأن كل أمر إدارى آخر، إلا انه بعد صدوره صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء المذكور قد استنفد أغراضه وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المسئولة ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع لتشريعات هذه العلاقة بما يؤدى إلى أن النظر فى المنازعات المتعلقة بها يكون من اختصاص المحاكم المختصة طبقا لهذه التشريعات.

لما كان ذلك وكانت المنازعة المطروحة لا تتعلق بتأويل القرار الإدارى المذكور أو إلغائه أو وقف تنفيذه فإن نظرها منعقد الاختصاص به إلى المحاكم العادية.

(الطعن رقم ٩٦٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/١١ س ٣٧ ص ٩٦٩)

ولئن كانت المادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقضى بأنه يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام الباب الأول من هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة لما يشغله من هذا العقار، إلا انه لما كانت إجراءات نزع ملكية العقار المنصوص عليها فى الفصلين الثالث والرابع من الباب الثالث من الكتاب الثانى من قانون المرافعات سواء ما تعلق منها بالتنفيذ الجبرى أو حالة بيع العقار المملوك على الشيوع لعدم امكان القسمة بغير ضرر - فإنها تتم بناء على قائمة لشروط البيع يخبر به أصحاب المصلحة المشار إليهم فى المادة ٤١٧ من هذا القانون فى حالة

التنفيذ الجبرى - كما يخبر به جميع الشركاء على الشيوع الأشخاص المشار إليهم فى المادة ٤٦٦ منه فى حالة بيع العقار لعدم إمكان قسمته ويكون لهؤلاء إبداء ما لديهم من اوجه البطلان والملاحظات على شروط البيع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع فى الميعاد المحدد بالمادة ٤٢٢ من ذات القانون وإلا سقط حقهم فى التمسك بها فإذا ما أبدوها خلال الميعاد تعين على القاضى أن يفصل فيها قبل البدء فى إجراءات البيع، فإذا حكم بإيقاعه خلص العقار لمن حكم بإيقاع البيع عليه وفقا للشروط التى تم البيع على أساسها والتى يحاج بها كل من كان طرفا فى إجراءات البيع.

لما كان ذلك وكان الطاعن لم يتمسك بأن له الحق فى البقاء بعين النزاع كمستأجر طبقا للمادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة البيان بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع فإنه يحاج بما تضمنته تلك القائمة من شروط ويسقط حقه فيما لم يتمسك بها منها - وإذا حكم بإيقاع البيع على أساس التزامه وفقا لشروط البيع بإخلائها - حسبما سبق البيان فى الرد على السببين السابقين - فإن تمسكه بهذا الحق فى الدعوى الراهنة يضحى بغير سند قانونى.

(الطعن رقم ٩٢٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٩ س ٤١)

وإن نصت الفقرة الثانية من المادة السادسة الواردة فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص إيجار الأماكن - والمقابلة للمادتين ٢/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

على أنه " وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها، " إلا أن القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ الذى خول لوزير التربية والتعليم سلطة إصدار قرارات الاستيلاء على الأماكن اللازمة لشئون وزارته – قبل تعديله بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ نص فى مادته الأولى على أن يتبع فى تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين وإذ وضع هذا المرسوم الأخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقا للسعر العادى الجارى بالسوق فى تاريخ حصول الاستيلاء مضافا إليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانى والمنشآت وكانت تلك القواعد – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تغاير الأسس التى وضعتها قوانين إيجار الأماكن لتحديد أجرة الأماكن التى تسرى عليها مما يتعين معه استبعاد ما ورد بها من أحكام خاصة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخضع علاقة الطاعن بالمطعون عليهم بشأن العقار محل النزاع لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأجرى عليها الزيادة المقررة بالمادة السابعة منه فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٩٠٤ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠ س ٤٤ ص ٧٩٩)

النص فى المادة السادسة الواردة فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص إيجار الأماكن على أنه يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها يدل على أن المشرع لم يقصد أن يعبر من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة ايجارية على إطلاقها فى مفهوم قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى على الرغم من انعدام رضا أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه انه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بإيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى.

لما كان ذلك وكان قرار محافظ بنى سويف رقم ١ لسنة ١٩٧٢ بالاستيلاء على المحل موضوع النزاع لمدة ثلاث سنوات لصالح الطاعنة فإن العلاقة الايجارية بين الطاعنة ومالك المحل تعتبر الأثر القانونى لقرار الاستيلاء ولما كان يترتب على انتهاء الاستيلاء لأى سبب من الأسباب زوال كافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الايجارية المشار إليها.

وتعود الحال إلى ما كانت عليه قبل صدوره فتعتبر العلاقة الايجارية السابقة بين المالك ومورث المطعون ضدهم قائمة ولا محل لتطبيق قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى بشأن التجديد الضمنى لعقد الإيجار على تلك العلاقة الايجارية الناشئة عن الاستيلاء وانتهت بانتهائه.

لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥ س ٤٥ ص ٨٧١)

المقرر فى قضاء محكمة النقض – أن مؤدى الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المقابلة للمادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة ٢/٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن قرار الاستيلاء الصادر من شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة كاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس يقوم مقام عقد الإيجار.

وبعد صدور أمر الاستيلاء صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفد أغراضه وأصبحت العلاقة بعد ذلك الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية.

(الطعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥ س ٤٥ ص ٨٧١)

النص فى المادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن على أن " يعد فى حكم المستأجر ... مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.. هو استثناء خرج به المشرع على الأصل العام فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه، ومن ثم فلا يسرى حكمه على ما صودرت أمواله لصالح الشعب لإثرائه بطريق غير مشروع لما فى ذلك من مصادره على الحكمة من النص فى المادة ٣ من

القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب والتى تقوم فيه فكرة المصادرة على حرمان من صودرت أمواله من ممتلكاته التى تحصل عليها نتيجة نشاطه غير المشروع.

لما كان ذلك وكان الطاعن قد صودرت أمواله بما فيها الشقة محل النزاع لصالح الشعب بموجب الحكم رقم ٦ لسنة ١٠ ق حراسات نتيجة حصوله عليها بطريق غير مشروع، ومن ثم فلا يسرى فى شأنه نص المادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٦١٤٥ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١٨)

مـــادة ٧

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار السكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى اسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه. الا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

التطبيقات القضائية

التبادل الذى أباحه المشرع لمستأجرى الوحدات السكنية طبقا للمادة ٣/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٣/٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وبالشروط الواردة فى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ يتضمن تنازلا من كل من المستأجرين المتبادلين عن إيجار مسكنه للآخر، إذ يترتب على موافقة المؤجر عليه أو صدور حكم قضائى به التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد للمستأجر المتنازل له عن الإيجار طبقا لما تم من تبادل وفقا لنص المادة الخامسة من القرار المذكور، ولا يقدح فى ذلك أن تلك المادة قد جعلت المستأجر السابق مسئولا عن المستأجر الجديد بطريق التضامن عن الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، ذلك انه ضمان مقرر بحكم القانون الذى رسم حدوده ومن ثم فإن هذا الضمان القانونى لا ينفى عن البدل فكرة التنازل عن الإيجار ولا يؤدى إلى اعتباره ايجارا من الباطن.

لما كان لمحكمة الموضوع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة سلطة تحصيل فهم الواقع فى الدعوى واستخلاص الحقيقة منها واستظهار نية المتعاقدين وتحصيل المعنى الذى قصداه مستهدية بالظروف التى احاطت بها مادام استخلاصها سائغا، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من عقد البدل أن نية الطرفين لم تنصرف إلى التأجير من الباطن بل تضمنت تنازلا عن الإيجار فى غير الأحوال التى يجيزها القانون وهو استخلاص سائغ ومقبول ويتفق مع واقع النزاع المطروح وقصد العاقدين من إقامة دعوى صحة البدل ورتب على ذلك انه ليس ثمة داع لبحث ما أثاره الطاعنان بشأن حق أولهما فى التأجير من الباطن طبقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لكون ما تم هو فى حقيقته تنازل عن الإيجار وليس تأجيرا من الباطن فإنه يكون قد صادف صحيح القانون.

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/١/١٠ س ٣٤ ص ١٦١)

النص فى المادة ٣/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد ٣، ٤، ٥، ٦، ٧ من القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الذكر يدل على أن المشرع أجاز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين كقاعدة عامة، وفوض وزير الإسكان والتعمير فى إصدار قرار يحدد فيه البلاد والأحياء التى يجوز فيها إجراء هذا التبادل، ويضمنه القواعد والشروط والإجراءات والضمانات اللازمة لإجرائه، وتضمنت المواد ٤، ٥، ٦، ٧ القواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى رآها المشرع محققة للمقصود من إجازة التبادل، وهو التيسير على

المستأجرين فى الحالات التى رأى فيها أن من مصلحة المستأجر ترك شقته والتبادل عليها مع آخر ليقيم فى شقة تتوافر فيها مصلحته والمصلحة العامة فى بعض الحالات، ومن أهم وأظهر هذه الحالات مقتضيات الحالة الصحية لاى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما إذا استلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية، كأن يكون مريضا بالقلب ويسكن طابقاً عالياً لا يوجد مصعد يوصل إليه، فيبادل مستأجر آخر يسكن بطابق أولاً- كما فى الدعوى الماثلة.

(الطعن رقم ٢١٢٥ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/١/١٦ س ٤٠ ص ١٦٣)

تبادل الوحدات السكنية بالاتفاق بين المستأجرين لا يمكن أن يتم إلا إذا تنازل كل مستأجر عن الشقة التى يستأجرها وعقد إيجارها للطرف الآخر وموافقة المؤجرين على هذا التبادل ، يؤيد ذلك أنه عندما صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نص فى مادته السادسة الصادرة تنفيذا للفقرة الأخيرة من المادة ٧ من القانون سالف الذكر – التى أجازت التبادل- على أن يتنازل كل من المستأجرين راغبى التبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر بعد رضاء الملاك..."

(الطعن رقم ٩٦٥ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الواجب التطبيق على الدعوى – المقابل للمادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ – يدل على أن المشرع أراد تمكين العامل المنقول إلى بلد الحلول محل العامل الذى نقل بدلا منه سواء فى عمله أو فى مسكنه وذلك تحقيقا للصالح العام وقد افصح المشرع عن قصده هذا منذ صدور المرسوم بالقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذى جاء بتقرير اللجنة المشكلة لوضعه بأنه روعى فيه أن يتضمن نصا يعطى الأولوية فى المسكن الذى يخلو بنقل موظف " للموظف الذى يحل محله" والتزم هذا النظر أيضاً عند صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى مادته السابعة.

(الطعن رقم ١٦٨٢ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٦/٣/١٢ س ٣٧ ص ٣١٩)

مفاد نص الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المقابلة للفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – والمادتين السادسة والسابعة من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن التبادل لا يعدو أن يكون عقدا رضائيا بين مستأجرين يتنازل كل بمقتضاه عن الوحدة السكنية التى يستأجرها للآخر وإذ كان المقصود بالنزول عن الإيجار هو قيام المستأجر الأصلى بنقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد إلى شخص آخر يحل محله فيها أى أنه يتضمن حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر قبل المؤجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته قبله.

ولما كانت الحوالة لا تنفذ فى حق المدين والتزاما بحكم المادة ٣٠٥ من القانون المدنى إلا من وقت قبوله لها أو إعلانه بها. ومن ثم فإن عقد

التبادل متى استقام باندراجه فى إحدى الحالات التى اجبر فيها وتوافرت له شرائطه والتزمت قواعده فإنه ينعقد فى حق المالك أو الملاك فى تاريخ إخطارهم به بالطريقة التى رسمها المشرع فى اللائحة التنفيذية، ومن ثم فإنه يتعين النظر فى توافر حالاته وشروطه وأوضاعه إلى وقت إخطار المالك بالتبادل باعتبار انه ومنذ ذلك التاريخ ومتى توافرت للتبادل مقومات صحته يلتزم المالك وإعمالا للمادة السادسة من اللائحة التنفيذية بتحرير عقد إيجار للمستأجر المتنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل وإلا قام الحكم بصحة التبادل

وعملا بالمادة السابعة من ذات اللائحة مقام ذلك العقد، أى أن الحكم يعد مقررا لهذه الحالة وليس منشئا لها ولازم ذلك أن لا عبرة بأى تغيير قد يطرأ على ظروف المتعاقدين فى تاريخ لاحق لإخطار الملاك بالتبادل ولو كان من شأنه زوال السبب الذى من أجله أجير التبادل طالما أبرم وتم ونفذ فى حق الملاك قبل زوال السبب.

إذا كان الثابت من الأوراق أن تبادلا انعقد بين المطعون ضده الأول باعتباره مستأجرا لوحدة سكنية بعقار الطاعن وبين مستأجره لوحدة سكنية أخرى فى ذات العقار مرده حالة هذه المستأجرة الصحية إلى جانب الحالة الاجتماعية للمطعون ضده الأول والتزم المستأجران بما نصت عليه اللائحة التنفيذية من شروط وأوضاع لإتمام التبادل وقاما بإخطار المالك بالطريق الذى رسمته المادة الخامسة من تلك اللائحة، وإذ رفض المالك فقد أقاما الدعوى الماثلة وإبان نظر خصومة الاستئناف

توقيت المستأجرة الأخرى التى يمثلها المطعون ضده الثانى، فإن هذه الوفاة وإن كان من شأنها زوال مبرر التبادل المتمثل فى الحالة الصحية اللصيقة بالمستأجرة المتوفاة إلا انه ليس لها اثر على عقد التبادل الذى انعقد صحيحا وتوافرت له شروطه ومقوماته وانعقد فى حق المالك بإخطاره فى تاريخ سابق على الوفاة، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٢/١٣ س ٤٠ ص ٤٦٣)

النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أنه لئن كان الأصل أن العامل المنقول يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فى البلد المنقول منه فضلا عن استئجاره مسكنا آخر فى البلد المنقول إليه إلا أن المشرع رغبة منه فى توفير المساكن للعاملين فى حالات نقلهم من بلد إلى آخر رأى وضع تنظيم يوجد نوعا من تبادل مساكن هؤلاء العاملين فيما بينهم بأن جعل للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا الأخير وذلك بشروط معينة وأوجب على العامل المنقول إخلاء مسكنه بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه إلا إذا قامت لديه ضرورة ملجئة تمنع من ذلك – مما مفاده أن التزام العامل المنقول من بلد ما بإخلاء مسكنه هو التزام مقرر لمصلحة زميله المنقول بدلا منه إلى هذا البلد ومشروط برغبة

الأخير فى شغل مسكن الأول وهو بذلك لا يترتب حقا لمالك العين المؤجرة فى طلب إخلائها لمجرد نقل العامل المستأجر لها.

(الطعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٤ س ٤٠ ص ٥٣٠)

النص فى المادة ٣/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير " وقد تضمنت المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه الصادر بهذا قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ الحالات التى يجوز فيها التبادل ومنها الحالة الأولى وهى بعد موقع العمل الأصلى لكل من المستأجرين راغبى التبادل عن محل إقامته على نحو يترتب عليه إذا ما تم التبادل بينهما توفيرا للوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات ونصت أيضاً على أن يكون التبادل فى هذه الحالة فيما بين مدن كل إقليم من الأقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ والبين من الإطلاع على هذا القرار الأخير أنه قسم جمهورية مصر العربية إلى ثمانية أقاليم احدها إقليم القاهرة وعاصمته القاهرة ويشمل القاهرة والجيزة .

ومفاد ما تقدم انه يجوز تبادل الوحدات السكنية فى إقليم القاهرة والجيزة بين مستأجر وآخر فى حالة بعد موقع العمل للمستأجرين ولا تعارض فى ذلك مع ما نصت عليه المادة ٣/٧ من القانون إذ أن المشرع

فـى ذات الـنص القـانونى فـوض وزيـر الإسـكان والـتعمير فـى إصـدار القـرارات المنفـذة التـى تحـدد الـبلاد والأحيـاء والشـروط والإجـراءات والضمانات اللازمة لإجراء التبادل ولا مانع من أن يحدد القرار الـوزارى مدلول البلد الواحد بأحكام القرار الجمهورى رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٢٣٩٠ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩١/٥/٣٠ س ٤٢ ص ١٣٠٣)

المقرر فى قضـاء هـذه المحكمـة أن الـنص فـى الفقـرة الثالثـة مـن المـادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " فى البلد الواحـد يجـوز تبـادل الوحـدات السـكنية بـين مسـتأجر وآخـر وذلـك فـى الـبلاد وبـين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات – والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير..."

والـنص فـى المـادة الثالثـة مـن قـرار وزيـر الإسـكان رقـم ٩٩ لسـنة ١٩٧٨ بإصـدار اللائحــة التنفيذيــة للقــانون المــذكور علــى أن يكــون تبــادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المـادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه فى الحالات الآتية....

ثانيـا: مقتضيات الحالـة الصحية لأى مـن المسـتأجرين راغبـى التبـادل أو كليهمـا إذا كانـت تسـتلزم انتقالـه إلى مسـكن آخـر أكثـر ملاءمـة لظروفـه الصـحية يـدل علـى أن المشـرع أجـاز تبـادل الوحـدات السـكنية بـين المستأجرين فـى البلـد الواحـد كقاعـدة عامـة، وذلـك فـى حـالات معينـة أوردهـا القـرار التنفيـذى آنـف الـذكر أهمهـا الحالـة الصـحية لأى مـن المستأجرين راغبى التبادل إذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر

ملاءمة لظروفه الصحية، وكان من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن تحصيل توافر مقتضيات الحالة الصحية والاجتماعية كمبرر للتبادل بين مستأجرى الوحدات السكنية هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها اصلها الثابت فى الأوراق وتكفى لحمله.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى توافر مقتضيات الحالة الصحية المبررة للتبادل أخذا بإصابة المطعون ضدها الأولى بذبحه صدرية لا تمكنها من الصعود إلى شقتها بحسبان أن المشرع تطلب توافر هذه الحالة لدى أى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما عملا بحكم المادة ٢/٣ من القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ المنطبق على واقعة الدعوى – على نحو ما سلف بيانه فى الرد على الوجه الأول من السبب الأول – وهى أسباب سائغة ولها سندها فى الأوراق وتؤدى إلى النتيجة التى خلص إليها الحكم، فإن النعى بهذه الأوجه لا يعدو أن يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع تحصيلها وتقديره بغية الوصول إلى نتيجة أخرى غير التى أخذت بها تلك المحكمة وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/١٠ س ٤٣)

نصت المادة ٣/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلد الواحد بين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات

والضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير" ، وقد تضمنت المادتان ٤، ٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الصادر بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، الشروط والإجراءات المطلوبة لإجراء البدل ومن بين هذه الإجراءات ما نصت عليه المادة الخامسة من تحرير خمس نسخ من النموذج المرفق باللائحة – وإخطار ملاك العقارات المراد التبادل فيها بنسخة من هذا النموذج موقع عليها من المستأجرين الراغبين فى التبادل ويرفق بالنسخة المذكورة المستندات الدالة على صحة ما تتضمنها من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وتوجب هذه المادة على الملاك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطارهم برغبة المستأجرين ابلاغهم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيهم فى هذه الطلبات، ويعتبر انقضاء تلك المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل، فإن ما ورد بهاتين المادتين لا يعدو أن يكون بيانا للإجراءات التى تتبع لتنظيم عملية التبادل، ولا يقصد بها – كما استقر قضاء هذه المحكمة – إضفاء الشكلية على عقد تبادل الوحدات السكنية فهو عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه، وإذ كان الأصل العام هو حق اللجوء إلى المحاكم لأنها صاحبة الولاية العامة فى الفصل فى جميع المنازعات إلا ما استثنى بنص خاص.

وإذا كان ما ورد بالمادتين الرابعة والخامسة من القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ إنما هى إجراءات تنظيمية لتسهيل عملية التبادل لم يرتب المشرع على

عدم اتباعها أى جزاء أو بطلان عقد التبادل كما لم يجعلها المشرع شرطا لقبول دعوى التبادل، وأوجب اتخاذها قبل رفعها كما نص على ذلك صراحة فى أحوال أخرى فى ذات القانون، ومن ثم فإنه إذا ما تم عقد التبادل فعلا دون اتخاذ الإجراءات التنظيمية المنصوص عليها فى القرار المشار إليه فإنه يتم تحت مسئولية المتبادلين فإذا ما رفع أمر المنازعة فيه إلى القضاء انبسط سلطانه على مراقبة توافر الشروط الموضوعية اللازمة لإجراء التبادل وما يتطلبه القانون فى هذا الشأن وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجعل أمر إتمام هذه الإجراءات شرطا لازما قبل اللجوء إلى القضاء فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٣٦٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨ س ٤٥ ص ٥٧١)

البدل السكنى وفقا لنص المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين السادسة والسابعة من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون لا يتم إلا بتنازل كل من المستأجرين عن الوحدة السكنية التى يستأجرها للآخر بأن يقوم بنقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إليه ليحل محله فيها قبل المؤجر.

(الطعن رقم ٤٣٨٤ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/٢/١٢ س ٤٦ ص ٣٨٨)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد ٣، ٤، ٥، ٦، ٧ من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون

المذكور يدل على أن المشرع أجاز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين فى البلد الواحد كقاعدة عامة وفوض وزير الإسكان والتعمير فى إصدار قرار يحدد فيه البلاد والأحياء التى يجوز فيها إجراء هذا التبادل ويضمنه القواعد والشروط والإجراءات والضمانات اللازمة لإجرائه وقد صدر القرار الوزارى سالف الذكر وتضمنت المادة الثالثة منه الحالات التى يجوز فيها التبادل وتضمنت المواد ٤، ٥، ٦، ٧ القواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى رآها المشرع محققة لمقصوده فى إجازة التبادل وهو التيسير على المستأجرين فى الحالات التى رأى فيها أن مصلحة المستأجر ترك شقته والتبادل عليها مع مستأجر آخر يقيم فى شقة تتوافر فيها مصلحته والمصلحة العامة فى بعض الحالات ومن اهم وأظهر هذه الحالات مقتضيات الحالة الصحية لدى أى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما إذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية مما مفاده أن الضمانات والإجراءات التى تضمنها القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ لم يقصد بها إضافة الشكلية على عقد التبادل وأنه عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه يتنازل كل بمقتضاه عن الوحدة السكنية التى يستأجرها للآخر وان صحة التبادل موضوعيا إنما تستقيم باستقامة اندراجه ضمن الحالات التى أوردها المشرع وأجازه فيها ولم يجعل المشرع اللجوء إلى القضاء شرطاً لصحته في موضوعه وإنما أوجب هذا اللجوء سبيلا لمجابهة رفض المؤجرين أو بعضهم إتمام التبادل فإذا

رفع الأمر إلى القضاء انبسطت سلطته فى مراقبة الشروط الموضوعية للتبادل.

(الطعن رقم ١٦٣١ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٧/٥ س ٤٦ ص ٩٦٩)

المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن النص فى الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد ٣ ، ٤ ، ٥، ٦ ، ٧ من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون يدل على أن المشرع أجاز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين فى البلد الواحد كقاعدة عامة وفوض وزير الإسكان والتعمير فى إصدار قرار يحدد فيه البلاد والأحياء التى يجوز فيها إجراء هذا التبادل، ويضمنه القواعد والشروط والإجراءات والضمانات اللازمة لإجرائه.

وقد صدر القرار الوزارى سالف الذكر، وتضمنت المادة الثالثة منه الحالات التى يجوز فيها التبادل، وتضمنت المواد ٤، ٥، ٦، ٧ القواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى رآها المشرع محققة لمقصوده فى إجازة التبادل وهو التيسير على المستأجرين فى الحالات التى رأى فيها أن مصلحة المستأجر ترك شقته والتبادل عليها مع مستأجر آخر يقيم فى شقة تتوافر فيها مصلحته، والمصلحة العامة فى بعض الحالات مما مفاده أن التبادل عقد رضائى يتم بمجرد اتفاق طرفيه، يتنازل كل بمقتضاه عن الوحدة السكنية التى يستأجرها للآخر ومن ثم فإن صحة التبادل موضوعا إنما تستقيم باستقامة اندراجه ضمن الحالات التى اوردها المشرع وأجازه

فيها ولم يجعل المشرع اللجوء إلى القضاء شرطا لصحة موضوعا، وإنما أوجب هذا اللجوء سبيلا لمجابهة رفض المؤجرين أو بعضهم إتمام التبادل.

فإذا رفع الأمر إلى القضاء انبسطت سلطته على مراقبة الشروط الموضوعية ومنها، وعلى ما سلف ما نصت عليه الفقرتين الأولى والثالثة من المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية سالفة الذكر من اشتراط وفاء كل من المستأجرين الراغبين فى التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل البدء فى إجراءات التبادل مع بقاء المستأجرين ضامنين متضامنين كل منهما للآخر فى جميع الالتزامات المالية الناشئة عن العقد فى مواجهة الملاك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل وهو ضمان مقرر بحكم القانون لصالح الملاك يتعين على محكمة الموضوع مراقبة توافره باعتباره شرطا موضوعيا من الشروط اللازمة لصحة التبادل يترتب على تخلفه امتناعها عن إثبات إيقاعه.

إذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف بعدم وفاء المطعون ضده الثانى بالتزاماته المالية الناشئة عن عقد إيجار العين المؤجرة له بعدم سداد أجرة العين عن المدة من ١٩٨٩/١/١ حتى نهاية شهر ديسمبر سنة ١٩٨٩ وقيمة ما يخصه من استهلاك المياه اعتبارا من ١٩٨٨/٢/١ حتى الآن جاحدا الصورة الضوئية - المقدمة من المذكور - لإيصال سداد أجرة العين طالبا إلزامه بتقديم أصل هذا الإيصال لاتخاذ إجراءات الطعن عليه بالتزوير مما مؤداه إهدار قيمة هذه الصورة كدليل

فى الإثبات وإذ استند الحكم المطعون فيه فى قضائه بإثبات حصول التبادل عن الشقتين محل النزاع على ما أورده بمدوناته " .... " هذا فى حين أن البين من الإطلاع على صورتى إنذار العرض المقدمتين من المطعون ضده الثانى أمام محكمة الموضوع أن محل الإنذار الأول هو أجرة العين عن الفترة من ١٩٩١/١/١ حتى ١٩٩١/١٢/٣١ وأن ثانيهما يخص أجرة العين عن المدة من ١٩٩٠/١/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ مما مؤداه أن لا يكون الحكم المطعون فيه قد واجه بذلك دفاع الطاعن بشأن عدم وفاء المطعون ضده الثانى بقيمة ما يخص العين المؤجرة له من استهلاك المياه عن الفترة من ١٩٨٨/٢/١ وما تبقى من أجرتها بعد احتساب السداد بموجب إنذارى العرض المشار إليهما وهو دفاع جوهرى قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى الأمر الذى يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب.

(الطعن رقم ٦٩٦٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/١٨ س ٤٦ ص ١٠٢٨)

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - انه ولئن كان يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم وفقا لنص المادة ٤٩ من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا، إلا أن عدم تطبيق النص لا ينصرف إلى المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى

الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة التقادم.
لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٤ فى القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ ق دستورية بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وبسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية، وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية فى العدد ٤٢ فى ١٩٩٧/١٠/١٦.
ومن ثم أصبح هذا النص القانونى فى تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته غير جائز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية، وهو ما سوف تلتزم به محكمة الاستئناف إذا ما نقض الحكم وأحيلت إليها الدعوى مكررة من جديد قضاءها الصادر به الحكم المطعون فيه، ومن ثم فإن هذا النعى لن يحقق للطاعن مصلحة جديرة بالحماية لكونه غير منتج وبالتالى غير مقبول.

(الطعن رقم ٨٣٦ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٦/٣)

القضاء بعدم دستورية م ٣/٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٩٧ أثره عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية. مؤداه صيرورة تبادل الوحدات السكنية محظورا قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة بإثبات حصول التبادل عن شقتى النزاع استنادا للنص المذكور.

أثره وجوب نقض الحكم النقض السابق للحكم الذى لم يحسم النزاع فى موضوعه أو فى جزء منه، لا اثر له علة ذلك.

(الطعن رقم ١٩٦٣ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤) لم ينشر بعد

قضاء محكمة الدستورية بعدم دستورية م ٣/٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنته من جوار تبادل الوحدات السكنية فى البلد الواحد بين مستأجر وآخر. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى إخلاء عين النزاع وبثبوت العلاقة الإيجارية استنادا إلى هذا النص الخطأ .

(الطعن رقم ٣٥١٢ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩) لم ينشر بعد

المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن الحكم الصادر من المحكمة الدستورية فى الطعن رقم ٧١ لسنة ١٩ ق دستورية والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/١٠/١٦ فى العدد رقم (٤٢) بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة رقم ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى كانت تجيز إيقاع التبادل فى الوحدات السكنية يترتب عليه أن يمتنع تطبيق هذا النص اعتبارا من ١٩٩٧/١٠/١٧ بحيث لا يجوز لحكم أن يقيم قضاءه بإجازة إيقاع التبادل بين الوحدات السكنية حتى ولو كان ذلك قبل نشر الحكم بعدم الدستورية، إلا أن ذلك لا يمنع المحاكم من بحث أثر وجود هذا النص وظهوره بمظهر النص الدستورى على إرادة المستأجر الذى التزم به واعتقد بمشروعيته ولم تتجه نيته إلى مخالفة القانون ولا مخالفة الشروط الواردة بعقده الأصلى مما ينفى عنه قصد المخالفة الذى هو أحد عناصر الخطأ الموجب للإخلاء.

(الطعن رقم ١٦٠٢ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢١) لم ينشر بعد

مـــادة ٨

لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى.

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة اشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية التراخى عمدا عن إعدادها للاستغلال وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى احدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكـون للجهـة المشـار إليهـا تـأجير وحـدات المبنـى التـى سـبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنـى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التـى أنفقتهـا والمصـروفات الإدارية ويحـق للمالـك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا.

التطبيقات القضائية

"أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على الشخص مالكا كان أو مستأجرا أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد قد استثنت من حكمها حالة وجود مقتضى للتعدد دون أن تضع المعايير المحددة له ومن ثم فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه..

ومؤدى ما تقدم أنه يتعين على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن ، أن تستظهر عدم توافر المقتضى لاحتجاز السكن المطلوب إخلاؤه وإلا كان حكمها معيبا بالقصور فى البيان.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى انتفاء المقتضى لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن فى مدينة القاهرة واستند فى ذلك إلى

أن المبرر الذى ساقه فى هذا الميل وهو إقامته فى أحدهما وإعداد الآخر لزواج ابنه يتعارض مع ما هو ثابت من أنه استأجر الشقة الثانية قبل رفع الدعوى بفترة طويلة وحرر عقد استئجارها باسمه، وقام بتركيب التليفون فيها باسمه أيضاً وان زواج الابن لم يتم إلا أخيراً بعد إقامة الدعوى، وأنه لو صح أن الغرض من حجرة هذه الشقة هو اختصاص الابن المذكور بها وهو ضابط بالقوات المسلحة لتحرر عقد الإيجار باسمه، وكان لا يبين من هذه الأسباب أن احتجاز الطاعن للمسكن المحكوم بإخلائه بغير مقتضى وفقا لما سبق بيانه، فإنه يكون معيبا فى التسبيب مما يستوجب نقضه وعلى أن يكون مع النقض إلا حالة وذلك دون حاجة لمناقشة ما بقى من أسباب الطعن".

(الطعن رقم ٣٢٠ لسنة ٤٦ ق – جلسة ١٩٨٠/٤/٣٠ س ٣١ ص ١٢٦٤)

النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه " لا يجوز أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى" يدل على أن المشرع حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر، ونص فى المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام، فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد أما إذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يؤدى لإنفساخ العقد، ويكون للمؤجر باعتباره طرفا فى العقد أن يطلب إخلاء المخالف،

وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى إخراج المستأجر الذى بطل عقده، أو انفسخ حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه، خاصة وقد أوجبت المادة ٧٦ عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء الجنائى والحكم بإنهاء العقد لصالح المؤجر.

ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة إعمالا لأحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بإرادة المؤجر.

(الطعن رقم ١٢١٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/١٤ س ٣١ ص ١٣٦٥)

ولئن نصت المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تقابل المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على انه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى ، فإن مراد الشارع من هذا النص أنه يحظر على الشخص بذاته ذلك الاحتجاز ولا شأن له به إذا وقع الاحتجاز من زوجته وذلك لان لها فى حكم القانون شخصيتها استقلالا عنه اخذا بما ينبئ عنه صريح النص ذلك لأن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن فى بلد واحد لأفصح عن قصده على النحو الوارد به فى نص المادة ٢٩ من ذات القانون " فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا" هذا إلى أن المادة ٧٦ من القانون سالف البيان إذ نصت على انه " يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة

اشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد... من هذا القانون وكانت المبادئ الأساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة بان لا ينزل بشخص عقوبة لفعل ما لم يرتكبه هو فانه لذلك لا مساغ للقول لاعتبار احتجاز الزوجة لمسكن فعلا صادرا من الزوج والا لنزلت به العقوبة سالفة البيان.

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨١/٣/١٤ س ٣٢١)

أن النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى، يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن مراد الشارع منه أن يحظر على الشخص بذاته ذلك الاحتجاز دون مقتضى فلا يكون له شأن به إذا وقع الاحتجاز من زوجته لان لها فى حكم القانون شخصيتها المستقلة عنه أخذا بما ينبئ عنه صريح النص.

لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن مورثها استأجر شقة التداعى سنة ١٩٦٢ لسكناه وعائلته ولم يعترض المطعون ضده الأول " المؤجر" على حقها وابنتيها القاصرتين فى امتداد العقد لصالحهن بعد وفاة مورثهن، كما لم يدع عدم اقامتهن بالشقة حتى الوفاة.

وكان الثابت أن الشقة الأخرى مؤجرة للطاعنة بصفتها الشخصية قبل وفاة زوجها، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بأن شقة النزاع خاصة بابنتيها القاصرتين اللتين امتد العقد لصالحهما عملا بالمادة ٢٩ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على قوله بأنه " لا يوجه لقول المستأنفة" الطاعنة باستقلال شخصيتهما عن شخصية أولادها فى احتجاز شقة باسمها ولجزء فقط من شقة النزاع والثانى للقصر، إذ انتهى الشارع حسبما سلف أن المستأجر وزوجته وأولاده القصر فى حكم الشخص الواحد فى حالة التأجير مفروش واحتجازه المسكن، فإن الحكم يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون، وقد حجبه عن هذا الخطأ عن تمحيص دفاع الطاعنة القائم على أن شقة النزاع خاصة بابنتيها القاصرتين اللتين امتد عقد الإيجار لصالحهما بعد وفاة والدهما المستأجر الأصلى لان الشقة الأخرى تستأجرها بصفتها الشخصية قبل وفاة زوجها مستأجر شقة النزاع، ويكون الحكم معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون فضلا عن القصور فى التسبيب، بما يجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن، على أن يكون مع النقض الاحالة.

(الطعن رقم ١٢٨٧ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ س ٣٤ ص ١٠٥١)

الأصل أن القانون يسرى بأثر فورى على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه سواء فى نشأتها أو فى إنتاجها آثارها أو انقضائها وهو لا يسرى على الماضى فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذى حصلت فى ظله، اما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تتحقق فى ظله فى حين

يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذى نشأت فى ظله باعتبار انه تعبير عن إرادة ذوى الشأن فى نشئوها أو فى آثارها أو فى انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد أمره فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاؤها.

إذ كان الثابت من الأوراق ومما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الأصلية لعين النزاع حصلت فى يولية سنة ١٩٨٠ أى قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ فإن القانون السارى وقت وفاتها وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الذى يحكم إثر وفاتها على عقد الإيجار فى حالة بقاء ابنتها الطاعنة فى العين المؤجرة وإذ نصت المادة ١/٢٩ منه على انه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.. بما مؤداه أن عقد إيجار عين النزاع المؤرخ ١٩٧٢/١٢/١ الصادر للسيدة.. لا ينتهى بوفاتها ويكون من حق ابنتها الطاعنة إذا ثبتت إقامتها فى العين معها حتى الوفاة أن تستمر فى شغل العين – وإن كان للمطعون ضده أن يطلب إخلاؤها بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبارها أجنبية إذا كانت إقامتها

بجمهورية مصر العربية قد انتهت وذلك إعمالا لنص المادة ٣/١٧ منه- وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأسس قضاءه بإخلاء الطاعنة - على قوله .... فإنه مع ثبوت إقامة الطاعنة بشقة النزاع لا يمتد عقد إيجار والدتها لصالحها لأنها اجنبية وليست مصرية ومن ثم ينتهى هذا الإيجار بانتهاء إقامة هذه المستأجرة الأجنبية بوفاتها طبقا لنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٩ س ٣٥ ص ٩٥٤)

أن تحصيل فهم الواقع فى الدعوى والتعرف على ما عناه المتعاقدين هو مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا يخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى أقام قضاءه على ما يكفى لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما أورده فى أسبابه من " أن المستأنف - الطاعن - لم يقدم بين يدى المحكمة ما يدل على صحة أوجه نعيه.. إذ ثبت من تقرير الخبير المنتدب من محكمة أول درجة - والذى اطمأنت إليه تلك المحكمة وتطمئن إليه هذه المحكمة أيضاً لسلامة مبناه وما خلص إليه من نتيجة سائغة - أن شقتى النزاع هما فى حقيقتهما وحدتان سكنيتان وليستا وحدة واحدة كما ذهب إلى ذلك المستأنف فى دفاعه أمام درجتى التقاضى، وأنه أحدث فتحة فى الحائط المشترك بينهما أقام بشأنها المالك دعوى إثبات الحالة رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٨ مستعجل القاهرة التى قدم المستأنف نفسه صورة معلنة من صحيفتها.. وأن احتجاز

المستأنف للشقتين ليس له مقتض يبرره لان اسرته حسبما تبين من ذلك التقرير عبارة عن شخصه وزوجته واثنين من ابنائه ولم تتضمن مذكرات دفاعه ما زعمه أمام الخبير من انه يعول أولاد عمه أو أولاد عمته كما لم يقم في الأوراق أى دليل حازم على وجود مقتض لديه لاحتجاز أكثر من سكن في مدينة واحدة ولم يقدم كذلك دليلا قاطعا على عدم حاجة المستأنف عليها الثانية للشقة الأخرى.. وهى أسباب سائغة من شأنها أن تؤدى إلى ما انتهى إليه الحكم وتتضمن الرد الثانى على دفاع الطاعن ولا يعدو النعى عليهما أن يكون جدلا موضوعيا في تقدير الأدلة مما يستقل به قاضى الموضوع، ولا تجوز إثارته أمام محكمة النقض.

لما كان ما تقدم وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن محكمة الموضوع غير ملزمة بإحالة الدعوى إلى التحقيق متى وجدت فى عناصر الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها للفصل فيها، فإن النعى على الحكم بالإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس"

ولما تقدم يتعين القضاء برفض الطعن

(الطعن رقم ١٩٧٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٢٨ س ٣٥ ص ١١١٧)

المقرر أن إغفال الحكم الرد على دفاع ابداه الخصم لا يعد من قبيل القصور فى أسباب الحكم الواقعية بحيث يترتب عليه بطلانه إلا إذا كان هذا الدفع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى إليها بحيث أن المحكمة لو كانت قد عنيت ببحثه وتمحيصه لجاز أن يتغير وجه الرأى فيها.

ومن المقرر كذلك انه ولئن نصت المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المنطبقة على واقعة الدعوى – على انه " مع عدم الاخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون " لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك...... "

والفقرة الأولى من المادة الثامنة من ذات القانون على انه" لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى - إلا أن هذا الحظر الوارد بصفة عامة فى هذه المادة الأخيرة لا يسرى على الأماكن التى يؤجرها مالكها مفروشة لحسابه بمقتضى الرخصة المخولة له فى المادة ٣٩ من هذا القانون والتى تجيز فقرتها الأولى أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه وذلك بالإضافة للمصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون – وأنه استثناء من ذلك يجوز له أيضاً فوق حقه الأصلى فى تأجير وحدة مفروشة أن يؤجر وحدة أخرى فى كل عقار يملكه فى أى من الأحوال والأغراض الآتية:

أ- التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية والدبلوماسية والقنصلية والمنظمات الدولية والإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

ب- التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص –

بما مؤداه انه إذا توافر للمالك حق التأجير مفروشا وفق حكم هذه المادة فإن ذلك يعتبر من قبيل المقتضى فى نظر القانون والذى يحول للمستأجر التمسك بأحكام الامتداد القانونى لعقد إيجار المسكن موضوع النزاع كما لا يحول ذلك بالتالى بين المؤجر وبين حقه فى طلب الإخلاء المؤسس على احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد بدون مقتضى شروطه إذ لا يعدو هذا التأجير أن يكون استعمالا لحق خوله القانون للطاعنة.

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠ س ٣٥ ص ١٦٩٣)

النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من فى هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.. " يدل على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة وبالانتفاع بالامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو التركز الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك.

من المقرر أن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع، مادام استخلاصها فى ذلك سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق.

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٩ س ٣٥ ص ١٠٥٠)

النص فى الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن المنطبق على واقعة النزاع، والمقابلة لنص المادة ٢/٥ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ٦٩ على انه " لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة شهور إذا تقدم لاستئجارها مستأجرة بالأجرة القانونية يدل على أن نطاق هذا النص قاصر على الوحدات التى أعدت لاستغلالها للسكن دون غيرها من الأماكن غير المعدة للسكنى كالحوانيت وغيرها، فلا يحق لغير طالب السكنى التذرع بحكم هذا النص لإلزام صاحب المكان بتأجيره له مهما كانت حاجته إليه لاستغلاله فى غير ذلك الغرض.

(الطعن رقم ٢٠٤١ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٧/٥/١٤ س ٣٨ ص ٧١٦)

يبين من استقراء نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد ألا يعتد بالغرض من الاستغلال اما إذا نحى إلى قصر الحكم على ما يستغل فى غرض السكنى استعمل لفظ مسكن، يدل على ذلك أنه فى المادة الأولى من القانون نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها ولما أراد أن يخضع الأماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ما جرت به المواد ٢ ، ٧ ، ٨ من ذات التشريع عرفها بالمسكن.

(الطعن رقم ١٥١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨ س ٣٨ ص ١١٨٤)

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض" والنص فى المادة ٢٩ من ذات القانون على " انه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك..." يدل على أن المشرع اشترط لامتداد عقد الإيجار للمستفيدين من حكم المادة ٢٩ المشار إليها بعد وفاة المستأجر أن تثبت إقامتهم معهم بالعين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك، وإلا يكون المستفيد من الامتداد محتجزا لمسكن آخر ومناط الاحتجاز – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن فى آن واحد.

(الطعن رقم ١٨٧٨ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/١/١٨ س ٤٠ ص ١٨٠)

النص فى المادتين ٨، ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع استلزم لتطبيق هذا النص القانونى أن تكون للمقيم درجة قرابة معينة بالإضافة إلى شرط الإقامة عند وفاة المستأجر ويتعين على المحكمة أن تستظهر حقيقة هذين الشرطين لاستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر.

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/٣/٨ س ٤١)

إذا كانت المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات تجيز للخصوم أمام محكمة الاستئناف تغيير سبب الدعوى والإضافة إليه مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله، وكان المطعون ضدهم الأربعة الأول بعد أن قضى برفض دعواهم أمام محكمة أول درجة قد أقاموا الاستئناف رقم ... وعلى الطاعن بصفته الشخصية بالإضافة إلى باقي المطعون ضدهم بذات طلباتهم أمام تلك المحكمة على سند من احتجاز الطاعن لأكثر من مسكن في مدينة واحدة دون مقتض بالمخالفة لنص المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع تمسكهم بالسبب الذى قامت عليه دعواهم مع بقاء موضوع طلبهم الأصلي فيها على حاله إعمالا لحقهم المنصوص عليه في المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون ضدهم الأربعة الأول بطلباتهم في الدعوى أخذا بهذا السبب الجديد الذى أضافوه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٨٧/٤/١ س ٣٨ ص ٥٢٧)

النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على انه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة في غير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات وغيرها والعبرة بحقيقة الواقع، حتى ولو كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد.

إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ أجازت للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى دون تحايل قبل ثبوت حق المؤجر فى طلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن وقبل رفع الدعوى وفقا لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لا يعتبر قائما.

(الطعن رقم ٧٤١ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٨ س ٤٤ ص١٠٩)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك... يدل على أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة وحل أزمة الإسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه وأولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك، ويكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الامتداد القانونى للعقد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة، أيا كان مدتها أو بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك، وكان المقصود بالإقامة مع المستأجر فى مسكنه الإقامة المستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك، وان

هذه الإقامة بشروطها هى علة حكم القانون فى استمرار عقد الإيجار ومناطه وسبب التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لصالح من له هذه الإقامة من الأقارب، ومن ثم كان على الحكم الذى يقضى بالإلزام بتحرير هذا العقد أن يعنى ببحث هذا الإقامة، نوعها ومدتها وكيف كانت، وأن يورد الدليل الصحيح الذى يؤدى عقلا ومنطقا إلى ثبوتها.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد استدل على ثبوت هذه الإقامة من مجرد زواج المطعون ضده بالمستأجرة الأصلية بغير أن يعنى ببحث ثبوت إقامته- الموجبة لاستمرار العقد لصالحه - بالشقة محل النزاع وكيفية هذه الإقامة فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٩٢٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢ س ٤٦ ص ٨٩٩)

الاستئناف لا يعدو أن يكون مرحلة ثانية أتاحها القانون للمحكوم عليه فى المرحلة الأولى ليعاود الدفاع عن حقه الذى لم يرتض الحكم الصادر فى شأنه لذلك نصت المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات على أن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط، وقد أجازت المادة ٢٢٣ من قانون المرافعات للمحكوم عليه تدارك ما فاته فى المرحلة الأولى من التقاضى من أسباب الدفاع عن حقه، بأن يتقدم إلى محكمة الدرجة الثانية بما يتوافر له من أدلة وأوجه دفاع جديدة، وأوجب على تلك المحكمة أن تنظر الاستئناف على أساس ما يقدم إليها منها فضلا عما سبق تقديمه إلى محكمة الدرجة الأولى.

المقرر – في قضاء محكمة النقض – انه التزاما بالأصل المقرر بأن يكون التقاضي على درجتين، وتجنبا لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغتة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة أول درجة، فقد حظرت المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات – قبول أي طلب جديد أمام المحكمة الاستئنافية، وأوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها، وأنه ولئن أجاز هذا النص – دون تعديل في موضوع الطلب تغيير سببه، أو الإضافة إليه، فإن ذلك مشروط بان يكون قصد المدعي في تغييره أو إضافته إلى جانب السبب الذي كان يستوي عليه الطلب أمام محكمة أول درجة هو تأكيد لاحقيته في ذات الطلب الذي كان مطروحا عليها وإعمالا للرخصة التي اتاحها المشرع للخصوم، فإن لهم مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حالة تغيير سببه في الاستئناف، أو الإضافة إليه، ولا يحول ذلك دون قبوله مادام الموضوع واحدا لم يتغير.

الطلب في الدعوى وعلى – ما جرى به قضاء الهيئة العامة لمحكمة النقض – هو القرار الذي يطلبه المدعي من القاضي حماية للحق أو المركز القانوني الذي يستهدفه بدعواه.

سبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التي يستمد منها المدعي الحق في الطلب، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعة أو الحجج القانونية.

لما كانت الوقائع في الدعوى أن الطاعن قد أقامها بطلب الإخلاء لتنازل المطعون ضدها الأولى عن شقة النزاع لابنها المطعون ضده الثاني، وتغيير الغرض الذي اجرت من أجله، وقد أضاف أمام محكمة

الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد عاقب المشرع المخالف لهذا الحظر بالعقوبة الجنائية المنصوص عليها فى المادة ٧٦ من هذا القانون، وبإنهاء عقد المسكن المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، فإذا توافر الاحتجاز بغير مقتضى فى المسكن اللاحق فيبطل العقد الأخير لعدم توافر المقتضى بشأنه ولمؤجر هذا المسكن طلب الإخلاء وهى دعوى ببطلان العقد لا فسخه، وتعتبر من الطلبات الجديدة إذ ما أثار المؤجر هذا الطلب لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، أما إذا توافر المقتضى فى المسكن اللاحق زال المقتضى بالنسبة للمسكن الأول ولمؤجر هذا المسكن أن يطلب الإخلاء، وهى دعوى بإنفساخ العقد لزوال المقتضى، وإذا ما أثاره المؤجر أمام محكمة الاستئناف فإنه يعتبر من الأسباب التى يجوز التمسك بها مع بقاء الطلب الأصلى على حاله وهو فسخ العقد.

إذ كان الثابت من الواقع المطروح فى الدعوى أن المطعون ضدها الأولى استأجرت الشقة محل النزاع فى (-) وتمسك الطاعن بانها احتجزت مسكنا آخر بالشقة رقم (-) بالعقار رقم (-) شارع أبو بكر الصديق بمصر الجديدة، ودلل على ذلك بالمستندات المقدمة أمام محكمة الاستئناف الدالة على انها تقيم فى هذا المسكن بعد أن تركت عين النزاع ، ومن ثم فإن دعوى المؤجر - الطاعن - فى هذه الحالة - هى دعوى بفسخ العقد للتنازل وتغيير الاستعمال، وأضاف سببا جديدا هو احتجاز المطعون ضدها لمسكن آخر أقامت فيه لزوال المقتضى عن

الشقة محل النزاع، مما يؤدى إلى انفساخ عقد إيجارها، ومن ثم يعتبر ذلك وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض سببا جديدا وليس طلبا، ولا يغير من ذلك اختلاف النصوص القانونية التى عالجت أسباب الإخلاء المختلفة وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه، عملا بالمادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٠٤٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٦/٤/١٨ س ٤٧ ص ٦٩٧)

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع عمد إلى تقرير قاعدة عامة باستمرار عقد الإيجار لمصلحة فئة محددة من الأقارب المقيمين مع المستأجر وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة على اختلاف فى شرط مدة الإقامة، وأن هذه القاعدة لا يحد منها إلا أن يترتب على تطبيقها صيرورة من استمر - العقد لمصلحته محتجزا لأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض إعمالا لحكم المادة ١/٨ من القانون المشار إليه باعتبارها من شروط استمرار العقد للأقارب، ومن المقرر أيضاً أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفى دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له يتعين على محكمة الموضوع اجابته إليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة فى النزاع.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك فى مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بتاريخ ١٩٩٢/٢/١٦ بدفاع حاصله أن

للمطعون ضدها الثانية مسكنا آخر تقيم فيه على وجه الدوام خلاف العين محل النزاع بذات المدينة وفق الثابت بشهادتى ميلاد ولديها، وطلب تمكينه من إثبات ذلك بإحالة الدعوى إلى التحقيق، وكان الحكم المطعون فيه قد واجه هذا الدفاع على ما أورده بمدوناته.. إن المحكمة ليست ملزمة بإجابة طلب إحالة الاستئناف إلى التحقيق متى كانت المستندات كافية لتكوين عقيدتها إذ ثبت من صورة قيد ميلاد ابنه المطعون ضدها الثانية أنها مولودة بشقة التداعى فى ١٩٦٩/٦/١ والخطاب الموجه من نيابة الأحوال الشخصية إليها على ذات العنوان فى ١٩٨٦/٤/٢٧ وخطاب هيئة التأمين والمعاشات بسحب شيك من الهيئة إليها فى ١٩٨٥/١/١٢ والخطاب الصادر من جامعة اسيوط على ذات العنوان، وتضمن إرسال ملف نجله المطعون ضدها المذكورة إلى كلية التجارة بالمنصورة بتاريخ ١٩٨٥/١١/١٣ وهذه المحررات رسمية وصادرة من جهات مختلفة فى المدة من ١٩٦٦/٩/١ إلى ١٩٨٦/٤/٢٧ قبل وفاة والدة المطعون ضدها مما ينفى أن اقامتها كانت عارضة بل مستقرة ومستمرة فى عين التداعى وخاصة أن المستأنف – الطاعن – لم يحدد سكنا آخر لها تقيم فيه على وجه الدوام والاستقرار حتى يقوم بها سبب من أسباب الإخلاء وهو احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد..."

وكان هذا الرد لا يواجه دفاع الطاعن بطلب الإحالة إلى التحقيق وتمكينه من إثبات احتجاز المطعون ضدها الثانية عينا أخرى غير العين

محل النزاع مستدلا على ذلك بما ثبت من شهادات ميلاد أولادها من إقامتها فى عين أخرى وهو دفاع جوهرى قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى ومن وسائل الإثبات الجائزة قانونا فإن الحكم يكون معيبا بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢)

وحيث لما كان لمحكمة النقض ولكل من الخصوم والنيابة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الأوراق وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم.

وكان النص فى المادة ٤٩ من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا - قبل تعديله بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا - قبل تعديله بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - على أن " أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافة، ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشر الحكم" يدل على أن عدم جواز تطبيق النص منذ اليوم التالى لنشر الحكم هو الأثر المباشر للحكم بعدم الدستورية.

وهذا التكيف بالامتناع عن تطبيق النص موجه للكافة، فيسرى على الدعاوى المطروحة على المحاكم - ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية والقول بغير ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص، وتخصيصا

لعمومه وخروجا عن صريح عبارته - لأن الحكم بعد الدستورية قد كشف عن وجود عيب خالط النص منذ نشأته أدى إلى انعدامه منذ ميلاده بما ينفي صلاحيته لترتيب أى اثر من تاريخ نفاذ النص.

كما كشف، عن وجود حكم قانوني مغاير واجب الاتباع كان معمولا به عند صدور النص الباطل بات يتعين على المحاكم والكافة إعماله التزاما بحجية الحكم الصادر بعدم الدستورية، ولا محل لقياس الأثر المباشر لصدور حكم بعدم الدستورية، على الأثر المباشر لصدور تشريع جديد ينسخ تشريعا سابقا... لأن الإلغاء يرد على نص صحيح وهو لا يؤدى إلى عدم جواز تطبيقه بعد إلغائه. بل يبقى على المحاكم والكافة واجب تطبيق النص الملغى على الروابط القانونية التى وقعت فى نطاق سريانه الزمنى احتراما لمبدأ سيادة القانون الملغى ذاته ومبدأ.... عدم جواز تطبيق النص الجديد بأثر رجعى، اما عدم جواز تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته فامر يحتمه صريح نص المادة سالفة البيان ويوجبه احترام الدستور باعتباره القانون الأسمى صاحب الصدارة على ما دونه من تشريعات.

فإذا ما تعارضت أحكام الدستور مع تلك التشريعات، وجب إعمال أحكام الدستور وإهدار ما دونها واعتبارها كأن لم تكن، وهو ما أكده المشرع حين أصدر القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ معدلا، لذلك النص فنشر هذا التعديل فى العدد ٢٨ من الجريدة الرسمية الصادرة يوم ١٩٩٨/٧/١١ بالصيغة الآتية:

" ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر أسبق" ولانه لا يتصور أن يكون للحكم بعدم الدستورية أثر أسبق من أثره الكاشف، فقد بادر المشرع ونشر استدراكا فى اليوم التالى بتاريخ ١٩٩٨/٧/١٢ بالعدد ٢٨ مكرر ب بالجريدة الرسمية جاء فيه أن كلمة الأسبق، وردت على سبيل الخطأ المادى، وحتى يؤكد أن المقصود بالتاريخ الآخر أن تاريخ لاحق وليس سابقا نشر فى العدد ذاته - وعلى خلاف المعتاد - المذكرة الإيضاحية للقرار حيث ورد فيها " .... أن امتداد اثر الحكم بعدم الدستورية إلى الماضى بحيث يحكم الروابط السابقة على صدور الحكم هو نتيجة حتمية لطبيعته الكاشفة.... " ولا يغير من ذلك أن القرار ذاته بعد أن أثبت هذه الحقيقة حاول الانتقاص من سيادة أحكام الدستور على النصوص الضريبية التى يحكم بعدم دستوريتها رعاية للخزانة، كما سمح للمحكمة الدستورية بأن تقضى فى حكم واحد بانعدام النص منذ نشأته لمخالفته للدستور، ثم تأذن بإعمال أثره لفترة من الزمن، فتجيز تطبيق النص فى تاريخ لاحق على أثر حكمها بعدم دستوريته، فهذا كله - أياً كان الرأى - يخرج عن نطاق الدعوى.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلغاء الحكم المستأنف وأخلى الطاعنة من العين محل النزاع لاحتجازها مسكنا آخر بذات المدينة دون مقتضى فطعنت الطاعنة على هذا الحكم وتمسكت بعدم

احتجازها لمسكن آخر وإذا حكمت المحكمة الدستورية فى الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق بعدم دستورية الفقرة الأولى فى المادة ٨ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ التى تخطر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض وبسقوط نص المادة ٧٦ من ذلك القانون فيما تضمنه من تأثيم للاحتجاز ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧، وهو ما لازمه وجوب الالتزام بالأصل العام فى حرية التعاقد وحق المستأجر وحده فى تقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٥٢٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٦)

إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت فى حكمها الصادر بتاريخ ١٥ من نوفمبر سنة ١٩٩٧ فى الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية دستورية المنشور فى الجريدة الرسمية فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٩٧ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. فإنه بذلك يكون قد أدرك الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتا.

وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلغاء الحكم المستأنف وإخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها للمطعون ضده خالية على سند من توافر الاحتجاز المحظور بالمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريتها فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ٨٧١٤ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٩/٣/١٤) لم ينشر بعد

إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٥ من نوفمبر سنة ١٩٩٧ فى القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق - دستورية والمنشور فى الجريدة الرسمية العدد رقم " ٤٨ " بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧ بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما نصت عليه من عدم احتجاز الشخص أكثر من مسكن بدون مقتض فى البلد الواحد ومن ثم فقد أصبح هذا النص القانونى فى تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية مما مؤداه صيرورة الاحتجاز غير محظور قانونا - وإذ قضى الحكم المطعون فيه - فى استئناف الطاعن - بتأييد حكم محكمة أول درجة بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/٨/١ وإخلاء عين النزاع والتسليم لتوافر الاحتجاز فى حق الطاعن استنادا إلى نص المادة سالفة البيان المقضى بعدم دستوريتها على - ما سلف بيانه - والتى لا يجوز تطبيقه متى لحق دعوى النزاع أمام محكمة النقض بما لازمة انتفاء السند القانونى لقضاء الحكم المطعون فيه بما يعيبه.

(الطعن رقم ٢٣٠٣ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٩/٦/١٠)

وحيث إن المقرر فى قضاء محكمة النقض - إن لهذه المحكمة من تلقاء نفسها إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها

من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله الطعن.

وكان النص فى المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن " أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافة.. ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبى لا يكون له فى جميع الأحوال إلا أثرا " مباشرا" ... " يدل وعلى ما استقر عليه قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة على انه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبى أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافة، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفا عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى اثر من تاريخ نفاذ النص، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون لا يجوز تطبيقه من اليوم التالى لنشره مادام قد

أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها.

لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٧/١١/١٥ فى الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق دستورية - والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧ العدد ٤٨ بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبسقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع وتسليمها للمطعون ضدهم بالتطبيق لنص المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دسوريتها فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٨٥٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/٦/٢٣)

الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبسقوط نص المادة ٧٦ فى مجال تطبيقها لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. مؤداه وجوب الرجوع للأصل العام بانفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه. قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنين من شقتى النزاع لاحتجازهما أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. خطأ.

(الطعن رقم ١٠٠٧٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨) لم ينشر بعد

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء عين النزاع لتوافر الاحتجاز فى حق الطاعن استنادا لنص المادة ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريتها، خطأ حجبه عن بحث السبب الثانى للدعوى وهو إقامة الطاعن مبنى مكونا من أكثر من ثلاث وحدات سكنية.

(الطعن رقم ١٠٠٣٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٩) لم ينشر بعد

الحكم بعدم دستورية نص م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه حق المستأجر فى تعدد مساكنه فى المدينة الواحدة. شرطه التزامه بالقيد الوارد فى المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا لنص المادة المقضى بعدم دستوريتها سالفة الذكر . خطأ.

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣) لم ينشر بعد

الحكم بعدم دستورية م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انسحاب أثره على الوقائع والعلاقات السابقة على صدوره. شرطه عدم استقرار مراكز الخصوم بحكم بات أو بالتقادم. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى هذا النص خطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٨٤٨ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٤) لم ينشر بعد

الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبسقوط نص المادة ٧٦ فى مجال تطبيقها فيما تضمنته من عدم جواز احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. مؤداه وجوب الرجوع للأصل العام بانفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه. قضاء

الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنين من شقتى النزاع لاحتجازهما أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. خطأ.

(الطعن رقم ١٩٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/١٨) لم ينشر بعد

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء عين النزاع لتوافر الاحتجاز فى حق الطاعن استنادا لنص المادة ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريتها. خطأ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٧١١٤ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٢) لم ينشر بعد

الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من حظر احتجاز المستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد. مؤداه وجوب الرجوع للأصل العام بانفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا لهذا السبب خطأ.

(الطعن رقم ٢٩٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٧/٢) لم ينشر بعد

مـــادة ٩

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون

رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

التطبيقات القضائية

المقرر فى قضاء محكمة النقض – أن تؤدى نصوص المواد ٩، ٨٥، ٨٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن القواعد الموضوعية التى ينبغى مراعاتها فى تحديد أجرة الأماكن تبقى خاضعة للقانون الذى أنشئ المكان فى ظله، اما القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن على قرارات تحديد الأجرة ومنها نص المادة ٢٠ من هذا القانون الذى لم يجز الطعن على أحكام المحاكم الابتدائية بطريق الاستئناف إلا للخطأ فى تطبيق القانون وجعل حكم محكمة الاستئناف غير قابل للطعن بأى طريق، فهذه القواعد تسرى على الدعاوى التى رفعت بعد العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٩ ولو رفعت الدعوى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى سمح بالطعن بالنقض على هذه الأحكام لأن حكمه مقصور بصريح نص الفقرة الأولى للمادة الأولى على الأماكن التى تخضع لحكمه دون غيرها من المبانى.

(الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٥٨ ق – جلسة ٢٠٠٣/١/١٣) لم ينشر بعد

إذ لم يتضمن قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى مادته التاسعة الإبقاء على المادة ٢/٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتى كانت تجعل المنازعات الايجارية الناشئة عن تطبيق أحكامه من اختصاص المحكمة

الكائن بدائرتها العقار الذى يشمل عين النزاع، كما خلا القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص خاص ينظم قواعد الاختصاص المحلى لهذه المنازعات فيحكم الاختصاص بها نص المادتين ٥٢ ، ٦٢ من قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١٦٨٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/١٢) لم ينشر بعد

الفصل الثانى
فى تقدير و تحديد الأجرة

مـــادة ١٠

يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحدات وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير. وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

التطبيقات القضائية

قيمة الأتعاب الهندسية وتكاليف ترخيص البناء وجوب حسابها ضمن تكاليف المبنى عند تقدير أجرته.

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧) لم ينشر بعد

مـــادة ١١

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

مــــادة ١٢

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من أثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ويشترط لصحة انعقادها حضور احد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجع رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة.

التطبيقات القضائية

النص فى المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن التى تقابل المادة الثانية عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على أن الأجرة المحددة بعقد الإيجار الخاضع لقانون إيجار الأماكن الصادر من المالك السابق حجة على المالك الجديد دون اشتراط أن يكون له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية، وترتيبا على ذلك فإن اتفاق المالك السابق والمستأجر أثناء الامتداد القانونى للعقد على أجرة تقل عن الأجرة القانونية حجة على المالك الجديد ولو لم يكن لهذا الاتفاق تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ما لم يثبت المالك الجديد صورية هذا الاتفاق.

(الطعن رقم ٤٦٨ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٩ س ٢٧ ص ١٣٢٢)

إذا كان الثابت من الأوراق وتقرير الخبير أن محل العلاقة بين الوحدة المحلية لمجلس مدينة بنها والمطعون ضدهم هم جزء من رصيف الطريق - شارع سعد زغلول - وكانت الطرق العامة وأرصفتها تعتبر من الأموال العامة المخصصة للنفع العام عملا بالمادة ٨٧ من القانون المدنى على ما سلف بيانه، فإن تصرف الجهة الإدارية فى هذه الأجزاء لانتفاع المطعون ضدهم بها بإقامة أكشاك مبنية عليها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت وفقا لأحكام القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ فى شأن إشغال الطرق العامة ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٣٩٥ لسنة ٥٦ على ما سلف وتعتبر نازعتهم فى تقدير هذا المقابل للانتفاع منازعة

إدارية وينعقد الاختصاص بنظرها لجهة القضاء الإدارى عملا بالمادتين ١٥ ، ١٧ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ والمادة العاشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٥ ولا تختص لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتقدير أجرتها إذ لا ولاية لها فى هذا الشأن لأن تلك الأماكن غير خاضعة لقانون إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ١٦١٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧ س ٤٠ ص ٢٢٢)

مؤدى نص المواد ١٢ ، ١٣ ، ١٤، ١٥/ ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحى فى ظاهره بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هى المختصة بتقدير أجرة الأماكن التى تخضع لأحكامه، إلا أن التقدير الصحيح لهذه النصوص، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويوجب إعمال هذه النصوص فى نطاق الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المبانى التى تنشأ ابتداء على ارض فضاء أو المبانى التى تستحدث عن طريق التعلية، وحرصا على تحقيق هذا الهدف الخاص عنى المشرع بوضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع ثم أوجب

حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيدا لحساب أجرة كل وحدة بمراعاة مساحتها منسوبة للمساحة الكلية للمبنى وموقعها منه والغرض من استعمالها وصقعها وكافة الظروف التى تؤدى إلى تمييز وحدة عن غيرها.

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦) لم ينشر بعد

مـــادة ١٣

على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساس موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه، وتنظيم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء

نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

التطبيقات القضائية

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ معقود للجان المشكلة بهذا الغرض وقوع عبء إخطار اللجنة على عاتق مالك المبنى للجنة تقدير الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار المستأجر.
(الطعنان رقمى ٦٠٩٦ ، ٦٣٥٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٢) لم ينشر بعد

مؤدى نصوص المواد ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحى فى ظاهره بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هى المختصة بتقدير أجرة الأماكن التى تخضع لأحكامه إلا أن التقدير الصحيح لهذه النصوص، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويوجب إعمال هذه النصوص فى نطاق

الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المباني التى تنشأ ابتداء على ارض فضاء أو المباني التى تستحدث عن طريق التعلية، وحرصا على تحقيق هذا الهدف الخاص على المشرع بوضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع، ثم أوجب حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيدا لحساب أجرة كل وحده بمراعاة مساحتها منسوبة للمساحة الكلية للمبنى وموقعها منه والغرض من استعمالها وصقعها وكافة الظروف التى تؤدى إلى تمييز وحدة عن غيرها.

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦) لم ينشر بعد

مادة ١٤

تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية:

أ- صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة فى المائة) من قيمة الأرض والمباني.

ب- مقابـل استهلاك رأس المـال ومصـروفات الإصـلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ (ثلاثة فى المائة) من قيمة المبانى.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضـرائب العقـارات الأصـلية والإضـافية كـل ذلـك مـع عـدم الإخلال بأحكام القـوانين الأخـرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجـرة الشهرية ويترتـب علـى عـدم الوفـاء بهـا نفـس النتـائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

التطبيقات القضائية

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه وإن استحدث المشرع فى المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بشأن إيجار الأماكن حكما يقضى بتوزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى - والتى يدخل ضمنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى - بين المالك وشاغلى المبنى وفقا للنسب المحددة بهذه المادة، إلا أن التكاليف التى يلتزم بها المستأجر تطبيقا لهذا النص لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية

المحددة للعين المؤجرة، بل تعد التزاما مستقلا عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فى المواعيد المقررة قانونا، فلا يترتب على التأخير فى سدادها ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار، ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوى بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزامين ما أوغره النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة فى المادتين ١٤، ٣٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأجير فى سداد الأجرة من آثار، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من تخلف الطاعنة عن الوفاء بقيمة استهلاك المياه وإزالة مخلفات الصرف الصحى المتفق عليها بعقد الإيجار المؤرخ فى ١٩٨٣/٣/١، رغم أن الطاعنة لا تلتزم إلا بقيمة ما يخص العين المؤجرة لها من استهلاك فعلى للمياه - على نحو ما سبق - وهو ما لم يقدم المطعون ضده الدليل عليه، وعلى الرغم من أنه لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بقيمة إزالة مخلفات الصرف الصحى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١ س ٤٠ ص ٤٨٦)

لما كانت الأعذار التى يبديها المستأجر هى من وأجه الدفاع التى يتوقف عليها النص فى الدعوى باعتبارها المدار الذى ينبغى أن تقبل أو تطرح المبررات فى خصومها، فإذا قبلت المحكمة عذر المستأجر مبررا

للتأخير فى سداد الأجرة فلا يحكم بالإخلاء للتكرار وإذا رفضت المحكمة العذر انتفى المبرر فى التأخير ووجب الحكم بالإخلاء للتكرار رغم سداد المستأجر للأجرة، والأمر يتطلب فى تلك الحالة أن تبين محكمة الموضوع الدليل الذى اقتنعت به للحكم برفض قبول المبرر وإلا جاء حكمها مجهل الأساس - وعاب قضاؤها القصور فى التسبيب - لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن المطعون ضدهم طلبوا إخلاء الطاعن من الشقة المؤجرة له لتكرار تأخره فى سداد أجرة شهر يناير سنة ١٩٩٢، وثمن استهلاك المياه والكهرباء، والثابت من الأوراق انه قام بسداد المطلوب وأجرة شهر يناير سنة ١٩٩٢ مع الأجرة المستحقة عليه حتى ١٩٩٢/١٢/٣١ وذلك بإنذار عرض فى ١٩٩٢/٢/١ قبل رفع دعوى النزاع التى قدمت قبل رفع دعوى النزاع التى قدمت قبل رفع دعوى النزاع التى قدمت صحيفتها قلم الكتاب فى ١٩٩٢/٤/٩ سيما وأن هذا السداد قد تم خلال المهلة التى منحها له المطعون ضدهم بموجب.. سيما وأن هذا السداد قد تم فى خلال المهلة التى منحها له المطعون ضدهم بموجب تكليفى الوفاء الحاصلين فى ١٩٩٢/١/٢٦، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الوفاء بالأجرة قبل إقامة الدعوى اللاحقة لا يتوافر به التكرار الذى يوجب الإخلاء - أما رسم النظافة فقد قررته المادة الثانية من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧٧، والتى أجازت للمجالس المحلية فرض هذا الرسم على شاغلى العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية وتضاف هذه النسبة إلى الأجرة القانونية، وتعتبر

الضرائب الأصلية والإضافية والرسوم من ملحقات الأجرة، ويلزم المستأجر بالوفاء بها مع الأجرة إلى المؤجر، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة عملا بنص المادة ٥/١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم فإن امتناع أو تأخر المستأجر عن الوفاء بها عند حلول ميعاد سدادها يخول للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة، إلا انه ولئن كان القانون يوجب على المستأجر سداد الضرائب والرسوم المفروضة عليه إلى المؤجر، وهو يقوم بدوره بتوريدها إلى الجهة المختصة بتحصيلها إلا أن القانون لا يمنع من أن يتحمل المؤجر بتلك الضرائب والرسوم إن شاء قام بتحصيلها من المستأجر وطالبه بسدادها، وإن شاء تحمل هو سدادها لسبب أو لآخر فيغض النظر عن المطالبة عن أية فترة طالت ام قصرت، وذلك بسلوك طريق لا تدعو ظروف الحال إلى الشك فى دلالته دون أن يسقط حقه فى العودة إلى المطالبة بقيمة تلك الضرائب والرسوم عن المدد اللاحقة.

لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لم يتأخر أو يمتنع عن سداد رسم النظافة، ودل على ذلك بأن المطعون ضدهم لم يسبق لهم مطالبته به فى الدعوى المستعجلة السابقة رقم ٢٤٨٥ لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة سيما وقدم خلت أوراقها والتكليف بالوفاء فيها من المطالبة بهذا الرسم منذ ١٩٨٩/١/١، كما قدم لمحكمة الموضوع تكليفا بالوفاء أعلن له من المطعون ضدهم قبل رفع دعوى النزاع الحالية فى ١٩٩٢/١/٢٦ تضمن مطالبته بسداد أجرة شهر

يناير سنة ١٩٩٢، كما قدم لمحكمة الموضوع تكليفا بالوفاء أعلن له من المطعون ضدهم قبل رفع دعوى النزاع الحالية فى ١٩٩٢/١/٢٦ تضمن مطالبته بسداد أجرة شهر يناير سنة ١٩٩٢، وقدرها ٧,٦٨٠ جنيه، ولم يتضمن هذا التكليف مطالبته برسم النظافة، كما قدم الطاعن تكليفا آخر بالوفاء أعلن له أيضاً فى ١٩٩٢/١/٢٦ تضمن مطالبته بثمن استهلاك المياه عن سنة ١٩٩١ ومقابل استهلاك الكهرباء لمدخل وسلم العقار عن سنة ١٩٩١ باعتبارهما من ملحقات الأجرة، ولم يتضمن هذا التكليف مطالبته برسم النظافة، كما قدم الطاعن تكليفا آخر بالوفاء أعلن له أيضاً فى ١٩٩٢/١/٢٦ تضمن مطالبته بثمن استهلاك المياه عن سنة ١٩٩١ ومقابل استهلاك الكهرباء لمدخل وسلم العقار عن سنة ١٩٩١ باعتبارهما من ملحقات الأجرة، ولم يتضمن هذا التكليف أيضاً المطالبة برسم النظافة فى حين أنه من ملحقات الأجرة - وقد تمسك الطاعن فى دفاعه وبصحيفة الاستئناف بأنه فوجئ بالمطالبة بالرسم بصحيفة دعوى النزاع وأنه سيقوم بسداد قيمته وقدرها ٥٧٦ قرشا بواقع ١٦ قرشا شهريا، عن المدة من ١٩٩٢/١/١ حتى ١٩٩٤/١٢/٣١، ويكون له العذر فى التأخير، عملا بنص المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاعتياد المطعون ضدهم عدم تحصيل رسم النظافة على مدار سنوات النزاع منذ ١٩٨٩/١/١، ثم المطالبة به فجأة بصحيفة الدعوى الحالية، وقد حافظة مستندات لمحكمة الاستئناف بجلسة ١٩٩٥/٢/٨ ضمنها الإنذار المعلن للمطعون ضدهم فى ١٩٩٤/١٢/٢٥ يعرض فيه رسم النظافة المشار إليه

وقدره مبلغ ٥٧٦ قرشا بالإضافة إلى رسم الإنذار ورسم الدعوى واتعاب المحاماة والنفقات الفعلية، كما شملت الحافظة إنذار عرض آخر أعلن للمطعون ضدهم فى ١٩٩٤/١٢/٢٥ عرض فيه أجرة سنة ١٩٩٥ وقدرها ٩٦,٨٠ جنيه شاملة رسم النظافة وأورد بصدر الحافظة تمسكه بالعذر الذى أبداه فى دفاعه، وحيث أن الحكم المطعون فيه قد أنتهى إلى أن دعوى النزاع لا تتطلب التكليف بالوفاء، وقضى بإخلاء العين المؤجرة للتكرار فى التأخير فى سداد الأجرة وملحقاتها، وأن الطاعن لم يقدم مبررات تقبلها المحكمة فى حين أن الثابت من الأوراق أن الطاعن قام بسداد الأجرة المطلوبة، وثمن استهلاك الكهرباء والمياه قبل رفع الدعوى فلا يعد تكرارا يوجب الإخلاء على ما سبق بيانه، اما عن سداده رسم النظافة بعد رفع الدعوى فقد أبدى الطاعن عذرا لتأخره فى سداده مبناه انه فوجئ بالمطالبة بالرسم بصحيفة دعوى النزاع المقدمة لقلم الكتاب فى ١٩٩٢/٤/٩ بعد أن اعتاد المطعون ضدهم عدم تحصيل الرسم والمطالبة به منذ ١٩٨٩/١/١ أى عن مدة تجاوزت ثلاث سنوات، وفى ظل إجراءات قضائية احتدمت بين الطرفين، واستند فى ذلك لخلو اوراق الدعوى المستعجلة، وتكليفى الوفاء الحاصلين قبل رفع الدعوى فى ١٩٩٢/١/٣٦ من المطالبة بهذا الرسم ولا محل لقول الحكم بأن هذه الدعوى لم تكن تتطلب التكليف بالوفاء، ذلك أن التكليف قد حدث وأصبح ورقة من أوراق الدعوى وباعتباره صادرا من خصوم الطاعن فأصبح من حقه التمسك بدلالته والتعويل عليه فى إثبات عدم المطالبة

بالرسم وإذا أردف الحكم بأن الطاعن لم يقدم مبررات تقبلها المحكمة لتأخره فى سداد الأجرة وملحقاتها فى حين انه لم يكن متأخرا فى سداد الأجرة وثمن استهلاك المياه والكهرباء – على ما سلف بيانه ويكون قد أهدر الأعذار التى أبداها الطاعن لسداده الرسم بعد رفع الدعوى بقول مرسل بغير دليل مما يجهل بالأساس الذى أقام عليه قضاءه ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون مما يعيب الحكم، ويستوجب نقضه.

(الطعنان رقما ٦٤٢٠ ، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨ س ٤٧ ص ٥٩٥)

مؤدى نص المواد ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحى فى ظاهرة بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هى المختصة بتقدير أجرة الأماكن التى تخضع لأحكامه، إلا أن التقدير الصحيح لهذه النصوص، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويوجب إعمال هذه النصوص فى نطاق الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المبانى التى تنشأ ابتداء على ارض فضاء أو المبانى التى تستحدث عن طريق التعلية، وحرصا على تحقيق هذا الهدف الخاص على المشرع بوضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية

وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع ثم أوجب حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيدا لحساب أجرة كل وحدة بمراعاة مساحتها منسوبة للمساحة الكلية للمبنى وموقعها منه والغرض من استعمالها وصقعها وكافة الظروف التى تؤدى إلى تمييز وحدة عن غيرها.

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦) لم ينشر بعد

مـــادة ١٥

يكون تحديد أجرة المبانى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة فى المائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض

والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

التطبيقات القضائية

تحديد القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة لأحكام ق ١٦٨ لسنة ١٩٦١ مناطه، ما يدفعه المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما اقل أو أجرة المثل بالنسبة للمكان الذى لم يسبق تأجيره عند العمل بأحكام ذلك القانون الأماكن الخاضعة لأحكام ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحديد أجرتها منوط بلجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فيه.

(الطعن رقم ٣٥٣٣ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣) لم نشر بعد

تحديد الأجرة وجوب تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء م٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧) لم ينشر بعد

إذا كانت عناصر تحديد أجرة الأماكن المرخص في اقامتها لأغراض السكني اعتبار من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. تشمل كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة طبقا للأسس الواردة في هذا القانون ومن ثم فهي تشمل تكاليف إنشاء المصاعد وخزانات المياه وروافعها وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين وتتولى اللجنة تقديرها وإضافتها لأجرة الوحدات المنتفع بها لتصبح جزء من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها.

(الطعن رقم ٣١٥٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٢/٦/٢٤) لم ينشر بعد

مؤدى نص المواد ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحي في ظاهره بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هي المختصة بتقدير أجرة الأماكن التي تخضع لأحكامه، إلا أن التقدير الصحيح لهذه النصوص، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويوجب إعمال هذه النصوص في نطاق الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المباني التي تنشأ ابتداء على ارض فضاء أو المباني التي تستحدث عن طريق التعلية، وحرصا على تحقيق هذا الهدف الخاص على المشرع بوضع قواعد لتقدير

قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع، ثم أوجب حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيدا لحساب أجرة كل وحدة بمراعاة مساحتها منسوبة للمساحة الكلية للمبنى وموقعها منه والغرض من استعمالها وصقعها وكافة الظروف التي تؤدي إلى تمييز وحدة عن غيرها.

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦) لم ينشر بعد

مـــادة ١٦

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المباني أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين العادية في شأن التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط.

التطبيقات القضائية

التعديلات التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة فى حكم المنشأة حديثا تحديد أجرتها خضوعه للقانون الذى تمت فى ظله.

(الطعن رقم ١٧٥٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣) لم ينشر بعد

إقامة المؤجر منشأة جديدة في مبنى قديم اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثا شرطة أن تكون التعديلات أو التغييرات جوهرية فى الأجزاء الأمامية من المبنى الأصلى. أثره خضوع تحديد أجرتها للقانون الذى استحدثت التعديلات فى ظله.

(الطعن رقم ١٧٣٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٧/٢) لم ينشر بعد

مؤدى نص المواد ١٢، ١٣، ١٥،١٤، ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحى فى ظاهره بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هى المختصة بتقدير أجرة الأماكن التى تخضع لأحكامه، إلا أن التقدير الصحيح لهذه النصوص، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويوجب إعمال هذه النصوص فى نطاق الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المبانى التى تنشأ ابتداء على ارض فضاء أو المبانى التى تستحدث عن طريق التعلية، وحرصا على تحقيق هذا الهدف الخاص على المشرع بوضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير

قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع، ثم أوجب حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيدا لحساب أجرة كل وحدة بمراعاة مساحتها منسوبة للمساحة الكلية للمبنى وموقعها منه والغرض من استعمالها وصقعها وكافة الظروف التى تؤدى إلى تمييز وحدة عن غيرها.

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦) لم ينشر بعد

مادة ١٧

تكون قرارات لجان الأجرة نافذة رغم الطعن عليهما وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد.

التطبيقات القضائية

قرارات لجان تحديد الأجرة اعتبارها نافذة من تاريخ صدورها تقدير أجرة العين يصف بها مؤداه سريانه على المستأجر اللاحق.

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد

تقدير اجرة العين يضيف بها صيرورته نهائيا. أثره عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠) لم ينشر بعد

مـــادة ١٨

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة. ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة.

التطبيقات القضائية

لئن كان المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – وجوب أن يلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية مهندس معمارى أو مدنى عند نظر الطعن فى قرارات اللجنة المختصة بالمنشآت الآيلة للسقوط وفقا لنص المادتين ١٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن إلا أن مناط ذلك أن تكون الدعوى مرفوعة من أحد ذوى الشأن بالطعن على القرار الصادر بالإزالة أو الترميم بغية تعديله أو إلغائه، اما الدعوى بطلب إخلاء العقار لهدمه بعد صيرورة القرار الصادر من اللجنة المختصة بإزالته نهائيا لعدم الطعن عليه فى الميعاد أو لصدور حكم نهائى بتأييده فإن المحكمة

الابتدائية بتشكيلها العادى تكون هى المنوط بها نظر هذا الطلب دون أن يلحق بتشكيلها احد المهندسين.

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١ س ٤٠ ص ٤٨٢)

المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة أن قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تتعلق بالنظام العام، ومن ثم فهى الواجبة التطبيق، وإذ كان النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون" والنص فى المادتين ١٨ ، ٥٩ من ذات القانون على اختصاص المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة وقرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، يدل على أن المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين بأن عهد بها جميعا إلى القضاء العادى سواء كانت منازعة حديثة بطبيعتها كدعاوى الإخلاء أو غيرها من الدعاوى المدنية أو كانت طعنا على القرارات التى تصدرها اللجان الإدارية المشكلة وفقا لأحكام قانون إيجار الأماكن، والتى ناط بها المشرع بعض الاختصاصات فى تحديد الأجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المبانى والمنشآت حتى ولو توافرت لها مقومات القرار الإدارى، ولا يعد ذلك خروجا على قواعد الاختصاص الولائى، ذلك أن النص فى المادة ١٦٧ من الدستور الدائم على أن " يحدد القانون الهيئات القضائية واختصاصاتها...." قد جاء عاما

غير مقيد بشرط، مما يدل على أن الدستور قد فوض المشرع فى تحديد اختصاصات جهات القضاء المختلفة حسبما يراه متفقا مع مقتضيات الأمور، فله أن يعهد لإحدى هذه الجهات بالفصل فى منازعات لا تختص بها أصلاً، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص من الواقع الثابت لديه أن لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة المختصة قد أصدرت قرارها بتاريخ ١٩٨٣/٣/١٧ بإزالة العقار محل النزاع حتى سطح الأرض، وأن هذا القرار أصبح نهائيا بما يمتنع معه سحبه أو إلغاؤه فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا مخالفة فيه لقواعد الاختصاص الولائى، ولا يعيبه ما تزيد فيه من أن القرار اللاحق قد صدر بالتواطؤ بين الطاعن والجهة الإدارية باعتباره غير لازم لقضائه، ويكون النعى عليه على غير أساس.

(الطعن رقم ٧٥٩٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٧/٣ س ٤٧ ص ١٠٦٧)

الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بتكشيلها طبقا للمادة ١٨ ق لسنة ١٩٧٧ فى الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. الطعن عليها بطريق الاستئناف خضوعه للقواعد العامة فى قانون المرافعات قصر نطاق تطبيق الميعاد الوارد فى المادة ٢٠ منه على الأحكام الصادرة فى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٧) لم ينشر بعد

أحكام المحاكم الابتدائية فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة الطعن عليها بالاستئناف حالاته أحكام المحكمة الاستئنافية بأنه عدم جواز الطعن فيها بأى وجه من أوجه الطعن. المادتان ١٨، ٢٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٨٢٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٣) لم ينشر بعد

الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بتشكيلها طبقا للمادة ١٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. الطعن عليها بطريق الاستئناف خضوعه للقواعد العامة فى قانون المرافعات قصر نطاق المادة ٢٠ منه على الأحكام الصادرة فى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة.

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١١) لم ينشر بعد

وجوب إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون فى قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. المادتان ١٨، ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تخلف ذلك. أثره بطلان الحكم جواز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢١) لم ينشر بعد

مـــادة ١٩

على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين.

مـــادة ٢٠

لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة (١٨) إلا الخطأ في تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن.

التطبيقات القضائية

المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن الانتفاع بالأموال العامة لا يكون إلا بمقتضى ترخيص مقابل رسم تحدده – السلطة العامة وهذا وذلك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية القضاء العادى لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقا لقانون مجلس الدولة، إذ أن كون الترخيص يمنح للمنتفع مقابل رسم يدفعه للجهة الإدارية المختصة لا يخرج المال العام عن طبيعته ولا يجعل الترخيص عقد إيجار ومن ثم لا يخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين إيجار الأماكن.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عين النزاع مقامه على إفريز الطريق العام وهو من الأموال العامة للدولة التى خصصت بالفعل للمنفعة العامة، ومن ثم فإن تصرف السلطة الإدارية بشأنها لا يكون إلا على سبيل الترخيص وتكون المنازعة بشأنه تحديد الرسم المستحق عن الانتفاع بالأرض المقام عليها العين محل النزاع هى من المنازعات الإدارية التى يختص بنظرها جهة القضاء الإدارى دون المحاكم العادية وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وكيف العلاقة بين مجلس مدينة بنها والمطعون ضده بأنها علاقة إيجارية مدنية وأعمل أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقضائه بعدم جواز الطعن فى الحكم المستأنف وفقا لنص المادة ٢٠ منه، مؤيدا قضاء محكمة أول درجة باختصاص المحاكم العادية ولائيا بنظر الدعوى فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٨٥٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٨٨/١٢/٢١ س ٣٩ ص ١٤٠٩)

أحكام المحاكم الابتدائية فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة – الطعن عليها بالاستئناف، حالاته أحكام المحكمة الاستئنافية بأنه عدم جواز الطعن فيها بأى وجه من أوجه الطعن. المادتان ١٨، ٢٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٨٢٩٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٣) لم ينشر بعد

الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بتشكيلها طبقا للمادة ١٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٩٧ فى الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. الطعن عليها بطريق الاستئناف، خضوعه للقواعد العامة فى قانون المرافعات. قصر نطاق المادة ٢٠ منه على الأحكام الصادرة فى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة.

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/١١) لم ينشر بعد

الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في المنازعات المتعلقة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم جواز الطعن عليها بأي وجه من اوجه الطعن. م٢٠ منه. المنازعة في خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن.

خضوعها من حيث قابليتها للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات.

(الطعنان رقما ٢٤٨٥، ٢٥٥٢ لسنة ٦٩ق– جلسة ٢٠٠١/٤/١٨) لم ينشر بعد

مـــادة ٢١

إذا م تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده.

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى.

مـــادة ٢٢

يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة، وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما لا يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.

التطبيقات القضائية

المقرر أن بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يتمسك به المستأجر وهو بهذه المثابة مما تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض متى كان مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع أو كانت العناصر التى تتمكن بها تلك المحكمة من تلقاء نفسها من الإلمام بهذا السبب تحت نظرها عند الحكم فى الدعوى.

إذا كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها قد ضمنت إنذارها المؤرخ ... تكليف الطاعن بالوفاء بمبلغ ٣٤٥,٩٠٠ جنيه قيمة الأجرة المتأخرة عن المدة من .... حتى ..... بواقع ٥,٧٦٥ جنيه شهريا بعد زيادتها بموجب الحكم الصادر فى الدعوى رقم .... مدنى كلى الإسكندرية بتاريخ .... وكان النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة" مؤداه انه يتعين تكليف الطاعن بسداد الفرق فى الأجرة مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها، ومن ثم فإن التكليف سالف الذكر يكون قد وقع باطلا وحابط الأثر لتضمنه مبالغ تزيد عما هو مستحق فعلا فى ذمة الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع استنادا إلى هذا التكليف فإنه يكون قد أخطأ فى

تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٧٥٨ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/١١/١٨ س ٤٣)

المقرر في قضاء محكمة النقض – أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٥١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا بسبب تجاوزه الأجرة المستحقة فعلا في ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة.

بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها، ولو لم يتمسك به المستأجر وهو بهذه المثابة مما يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض متى كان مبنيا على سبب قانوني بحت أو يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع.

نص المادة ١/٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل – على أن المستأجر يلتزم بسداد الفرق في الأجرة مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها وان يكون التكليف بالوفاء قاصرا على الأجرة المتفق عليها بالإضافة إلى قيمة الزيادة على شهر و احد فقط من المدة المشار إليها تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم النهائي بالزيادة بحسبان أن فروق الأجرة لا تكون حالة الأداء إلا بصدور الحكم النهائي باستحقاقها.

ولما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده قد ضمن إنذاره المؤرخ ١٩٩١/٨/٢٠ تكليف الطاعن بمبلغ ٣٠٤ جنيهات وهي

عبارة عن قيمة الأجرة المتأخرة كاملة بأثر رجعى غير مقسطة عن المدة من ١٩٩٠/١١/١ حتى ١٩٩١/٨/٣١ بواقع ٣٠ جنيها بعد زيادتها بموجب الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٠٤ لسنة ١٩ الجيزة بتاريخ ١٩٨٨/٢/٢٨ والذى أصبح نهائيا بالحكم الصادر فى استئناف رقم ١٠٠٧ لسنة ١٠٧ ق القاهرة بتاريخ ١٩٧١/٧/٢٤ - وهى سابقة على الاستئناف الأخير بالمخالفة لنص المادة سالفة الذكر ومن ثم فإن التكليف بالوفاء يكون قد وقع باطلا وهابط الأثر لتضمنه مبالغ تزيد عما هو مستحق فى ذمة الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء عين النزاع استنادا لهذا التكليف الذى يتضمن المطالبة بفروق الأجرة المستحقة عن المدة السابقة على صدور الحكم النهائى كاملة وليست مقسطة وتجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة الطاعن، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٣٧٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٦ س ٤٦ ص ١١٧٩)

تحديد أجر ة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه فى العقد. للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحقت عنها م ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدم سريان ذلك على الفروق التى تستحق لسبب آخر.

(الطعن رقم ٤٦٤٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/١٩) لم ينشر بعد

تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه فى العقد للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحقت عنها. المادتان ١٧ ، ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٨) لم ينشر بعد

النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكما خاصاً لتنظيم طريقة سداد فرق الأجرة التى تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقا لأحكامه تيسيرا على المدين بها ولا شأن له بطريق سداد فرق الأجرة الاتفاقية أو التى تنشأ لسبب آخر، وإذ خلت نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية من إيراد نص يحكم طريقة سداد فرق الأجرة التى تستحق نتيجة بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والارتداد إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية بعد صيرورتها قانونية وملزمة، فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة باعتبارها هى التى تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٣٤٢ من القانون المدنى من انه " لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك".

(الطعن رقم ٩٤٣٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢) لم ينشر بعد

تمسك الطاعنين بمذكرتهما المقدمة بجلسة ..... / ..... / ...... أمام محكمة الاستئناف بدفاع مؤداه تنازل المطعون ضده عن حقه فى استعمال الشرط الصريح الفاسخ الذى تضمنه عقد الإيجار سند الدعوى بتوجيهه إنذارا للطاعنين بسداد مبلغ ١٩٧,٤٠ جنيه فرق الزيادة فى الأجرة المستحقة عن الفترة من ٢٠٠٢/١/١ حتى ٢٠٠٢/٧/٣١ وإلا سوف يلجأ إلى إجراءات الفسخ، وقامت الطاعنتان بسداد هذه الفروق

واستمرتا فى سداد الأجرة إلى المطعون ضده بموجب إنذارات العرض المؤرخة (......) وأنه يجب – من ثم أعمال أحكام الفسخ، وإذ لم يتناول الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ولم يناقش دلالته المستند الذى تمسكتا به وهو الإنذار الموجه منه إلى الطاعنين – رغم انه دفاع جوهرى – من شأنه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/١٨) لم ينشر بعد

مـــادة ٢٣

ألغيب بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

الفصل الثالث
فى التزامات المؤجر والمستأجر

مـــادة ٢٤

اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلتزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة، أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة (١١) من هذا القانون.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو وحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

التطبيقات القضائية

مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ذلك أن من المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى انه إذا كان محل الالتزام مخالفا

للنظـام العـام أو الآداب كـان العقـد بـاطلاً ولا يجـوز أن يتعـارض محـل الالتزام مـن نـص جـاء فـى القـانون لان مخالفـة النهى المقرر بـنص فـى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب حسب الأحوال.

ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تـنص على أنـه " يحظر علـى المالـك القيـام بإبرام أكثر مـن عقد إيجـار واحـد للمبنى أو الوحدة منه" ولئن كانت لم تنص صراحة علـى البطلان بلفظـه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الـوارد فيهـا وتجريم مخالفتـه بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء وأن لم يصرح به.

لمـا كـان ذلـك وكـان الحكـم المطعـون فيـه قـد انتهـى إلى أعمـال نـص المـادة ٥٧٣ مـن القـانون المـدنى فـى شـأن المفاضـلة بـين العقـدين الأخيرين والعقد السابق رغم بطلان العقدين الأخيرين والعقد السابق رقم بطلان العقدين اللاحقين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام فيها مع نـص قـانونى يتعلـق بالنظـام العـام فإنـه يكـون قـد خـالف القـانون وأخطـأ فـى تطبيقه.

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٨ – جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩ س ٢٨ ص ١٦٩٨)

لمـا كـان مـن المقـرر وفقـا للقواعـد العامـة فـى الإثبـات ومـا نصـت عليـه المادتان ٦٠، ٦١ من القانون ٢٥ لسنة ١٩٦٨ انـه لا يجـوز الإثبـات بشـهادة الشـهود فيمـا يجـب اثباتـه بالكتابـة مـا لم يوجـد نـص أو اتفـاق ينص بغير ذلك.

ويقصد بما يجب اثباته بالكتابة التصرف غير محدد القيمة أو الذى تزيد قيمته على ٢٠ جنيه وكذلك ما يخالف أو يجاوز ما أشتمل عليه دليل كتابى. وكان المقرر بنص المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه " اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة أن يثبت فى عقد الإيجار... ويجوز للمستأجر عدد المخالفة إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات سواء أكانت الكتابة غير موجودة أصلا أو وجدت ويراد إثبات ما يخالفها أو يجاوزها، وغاية المشرع من هذا الحكم المستحدث فى قانون إيجار الأماكن – حسبما يبين من مناقشة هذا النص فى مجلس الأمة – هو الحد من صور التلاعب والاحتيال على أحكامه سواء بامتناع المؤجر عن تحرير عقد إيجار للمستأجر أو اتخاذ وسيلة لاخفاء أمر غير مشروع ولذلك رخص للمستأجر عند مخالفة ذلك النص إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة الطرق.

لما كان ذلك وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بطلب أحالة الدعوى إلى التحقيق المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بطلب احالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات حقيقة العلاقة الايجارية القائمة بينه وبين المطعون عليه عن شقة النزاع وصورية عقد التمليك المحرر له عنها على خلاف الحقيقة فإن طلبه يكون متفقا وصحيح القانون بما يجيز قبوله، وإذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب بمقولة عدم توافر الأدلة والقرائن على وجود الاحتيال أو قيام مبدأ ثبوت بالكتابة

للعلاقة الايجارية فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه وحجب نفسه بالتالى عن تحقيق دفاع جوهرى للطاعن كأن من شأنه لو صح تغيير وجه الرأى فى الدعوى".

(الطعن رقم ١٧٣٢ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٧ س ٣١ ص٢١٢٧)

إذا كان النص فى المادة (١٦) من القانون ١٩٦٩/٥٢ – المقابلة للمادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على انه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل وعلى ما افصحت عنه مناقشات مجلس الأمة فى هذا الخصوص على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد اعتبر واقعة ا لتأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده اثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة.

(الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨١/١/٢٤ س ٣٢)

عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع للقاعدة العامة الواردة فى المادة ١٥٢ من القانون المدنى ومؤداها أن اثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام والخاص فى الحدود التى بينها القانون، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا لعاقديه، بحيث لا يسوغ القول بأن للساكن وهو ليس طرفا فى عقد الإيجار، حقا قبل المؤجر – ولو عاصرت المساكنة بداية الإيجار – طالما بقى عقد المستأجر الأصلى قائما، ولا يملك المؤجر قبل انتهاء عقد المستأجر الأصلى أو فسخه أن يخلع على المساكن صفة المستأجر عن كامل العين المؤجرة، أو جزء منها، والا عد ذلك إيجارا ثانيا وهو باطل بطلانا مطلقا طبقا لما استقرت عليه قضاء

هذه المحكمة فى تفسير نص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وإعمالا لصريح نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٤/٣/٧ س ٣٥ ص ٦٢٧)

مؤدى نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ – المنطبق على واقعة الدعوى – بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمقابلة للفقرة الأولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أن المشرع استهدف علاج أزمة الإسكان بتشجيع الملاك على إقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لأى غرض آخر، استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدنى التى لا تجيز للمؤجر أن يحدث بالعين وملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر، ومن حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – والمقابلة للمادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – والتى لا تجيز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أى ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعلية بإقامة طابق أو أكثر فوق البناء القائم أو الإضافة بإنشاء مبان جديدة تزيد فى رقعة البناء المؤجر حتى ولو كان عقد الإيجار يحظر ذلك صراحة.

(الطعن رقم ٢٢٥٦ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٤/٤/٩ س ٣٥ ص ٩٤٩)

لما كان من المقرر قانونا انه لا يحق للمؤجر طبقا لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يؤجر العين لغير مستأجرها وان يبرم أكثر من عقد واحد

عنها والا كانت العقود اللاحقة للعقد الأول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ولا يحق لمستأجر جديد ولو كان حسن النية أن يزعم انه صاحب حق فى البقاء بها ومنع المستأجر الأصلى من العودة إليها... فإنه لا يمكن القول بعد ذلك بأن هناك مفاضلة بين مستأجرين بعقدين لأنه لا يوجد إلا واضع يد واحد هو المستأجر الأصلى الذى بقيت يده فى نظر القانون مستمرة على العين...

(الطعن رقم ١٣٨٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠ س ٣٥ ص ١١١٥)

المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل على ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة فى هذا الخصوص - على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد اعتبر واقعة التأجير واقعة مادية واجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة.

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٣ س ٣٧ ص ٣٢٥)

لئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم ١٧٩٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

النص فى المادتين ٤/٢٤، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة السكنية الواحدة، ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها، وجزاء مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة، وهو بطلان يلازمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى اصدر العقد الأول، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها ومؤداه إخضاعها لنفس الحكم، سواء كانت صادرة، والعقد الأول من مؤجر واحد، أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول.

(الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٦/٢٥/٢٠ س ٣٧ ص ٢٥٥)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع أجاز فى المادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات وجعل مناطق ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب، أو أن تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم، وأنه يجوز إثبات التحايل على حقيقة العقد بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩ س ٣٧ ص ٦٣١)

المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية الموافق ٨ من سبتمبر سنة ١٩٧٧

قد نصت فى فقرتها الأولى على انه " اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة وفقا لحكم النص المتقدم تنفذ فى شأن العلاقات الإيجارية التى تنشأ اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون أى من يوم ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ولا تجب بالنسبة لما سبق من علاقات تمت قبله، وكان الحكم المطعون فيه عول فى قضائه على ما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائى الذى اتخذ من إثبات تاريخ عقد المطعون ضده الأول فى ١٩٧٨/١٢/١ وإثبات تاريخ عقد الطاعن فى ١٩٧٩/٨/٦ أساساً للمفاضلة بين هذين العقدين إعمالا لنص المادة ١/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يعرض لدفاع الطاعن المؤسس على انه استأجر العين محل النزاع بعقد مؤرخ فى ١٩٧٣/٢/١ ويعنى بتمحيص هذا الدفاع مع كون تاريخ هذا العقد سابق على العمل بأحكام القانون المذكور وبرغم أن هذا الدفاع يعد دفاعا جوهريا من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، ويترتب إغفال الرد عليه قصورا فى تسبيب الحكم المطعون فيه يؤدى إلى بطلانه.

(الطعن رقم ١١٣٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٣ س ٣٧ ص ٧٠٠)

لئن كانت المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد حظرت على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة المؤجرة مما مفاده– وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – بطلان العقد اللاحق للعقد الأول، إلا أن مناط إعمال هذا الأثر أن يكون العقد الأول صحيحا لا

يشوبه البطلان أو الصورية، إذ انه متى كان عقد الإيجار صوريا فإنه لا يكون له وجود قانونا لعدم قيامه أصلاً فى نية عاقديه.

(الطعن رقم ٢٣٢١ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٧/٢/٢٦ س ٣٨ ص ٣٣٥)

إذا ذهب الحكم المطعون فيه إلى أن المطعون ضده مستأجر أصلى للشقة محل النزاع، وعول فى قضائه على الصورة الضوئية لشهادة صادرة من مأمورية الشهر العقارى والتى تفيد بأن المطعون ضده قدم عقد الإيجار المؤرخ فى ١٩٧٩/٢/١ – الصادر له من مالك العقار والد الطاعنة – لإثبات تاريخه.

وقد أورد الحكم فى مدوناته بأن هذه الشهادة " لم يطعن عليها بالتزوير.. ولا تعول المحكمة على ما تقولت به المدعية – الطاعنة – من أن عقد إيجار – المطعون ضده – مزور طالما أنها لم تتخذ طريق الطعن بالتزوير حيال ذلك العقد".

فى حين أن الطاعنة قد جحدت الصورة فى صحيفة استئنافها، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الصورة الشمسية للمحرر لا حجية لها فى الإثبات إذا جحدها الخصم، هذا إلى أن المطعون ضده لم يقدم عقد ايجاره، فما كان يجوز للطاعنة وهى أيضاً لم تكن طرفا فيه، أن تتخذ طريق الطعن عليه بالتزوير، ولا يغير من ذلك أن الحكم المطعون فيه عول فى إثبات العلاقة الايجارية على القرائن المستمدة من توقيع حجز إدارى على مستحقات المالك تحت يد المستأجرين ومنهم المطعون ضده، ومن تركيب عداد الكهرباء باسمه، ومما جاء بالمحضر رقم ٥٧٨٦

لسنة ١٩٨٠ إدارى مصر القديمة، إذ أن الثابت من الأوراق أن كلا من الطرفين تمسك بعقد إيجار مستقل للشقة محل النزاع، وكان كل عقد محل طعن من الطرف الآخر بما لازمه أن تتحقق محكمة الموضوع من صحة عقود الإيجار فى حالة تزاحم المستأجرين، ثم تبين العقد الأسبق من بين العقود الصحيحة إذ هو وحده الذى يتمتع بالحماية التى قررها المشرع فى المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى حظرت إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر ونصت على بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

وقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن البطلان مطلق ويتعلق بالنظام العام، ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى دعامته الثانية إلى أن المطعون ضده مستأجر اصلى للشقة محل النزاع، حالة أن الطاعنة تمسكت بأنها تستأجر هذه الشقة دون أن يعرض ويفصل فى أى من العقدين يتمتع بالحماية على النحو الذى رسمه القانون فتكون له الحيازة القانونية، فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٨/٣/٣١ س ٣٩ ص ٥٩٩)

لئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة لحسب الأصل للقانون الذى نشأت فى ظله باعتبار انه تعبير عن إرادة ذوى الشأن فى نشوئها وفى آثارها أو فى انقضائها إلا أن ذلك مشروط بألا تكون تلك المراكز قد خضعت لقواعد آمرة نص عليها قانون جديد ففى هذه الحالة يطبق هذا



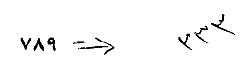
القانون فورا على ما لم يكن قد اكتمل من المراكز المذكورة وعلى آثارها الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاءها.
ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى رفعت الدعوى فى ظله تنص على انه " يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول وكان الثابت فى الدعوى أن عقد إيجار الطاعن أبرم فى ١٩٧٥/١/١ وهو تاريخ لاحق على عقد إيجار المطعون ضده الأول المبرم فى ١٩٧٣/٨/١ فإن عقد الطاعن يكون قد وقع باطلا، وكان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ومن ثم فلا محل للمفاضلة بين العقدين المذكورين.

(الطعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢٢ س ٣٩ ص ٩٨٧)

مفاد نص المادتين ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية، ١٠٢ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الحكم الصادر فى المواد الجنائية لا تكون له حجية أمام المحكمة إلا إذا كان قد فصل فصلا لازما فى وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعويين المدنية والجنائية وفى الوصف القانونى لهذا الفعل ونسبته إلى فاعله وتكون الحجية مقصورة على منطوق الحكم المصادر بالإدانة أو بالبراءة وعلى أسبابه المؤدية إليه بالنسبة لما كان محلا للمحاكمة فلا تلحق الحجية الأسباب التى لم تكن ضرورية للحكم فى الدعوى الجنائية.

وإذا كان الحكم الجنائى الصادر بالبراءة مبنيا على أن الفعل لا يعاقب عليه القانون سواء كان ذلك لانتفاء القصد الجنائى أو لسبب آخر فإنه لا تكون له حجية الشيء المحكوم فيه أمام المحاكم المدنية.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الحكم الجنائى الصادر فى الجنحة رقم (....) أمن دولة قسم أول الزقازيق والمؤيد لأسبابه بالحكم الصادر فى القضية رقم (.....) س - الزقازيق قد أقام قضاءه ببراءة المطعون ضده الثالث مما اسند إليه من إبرام عقدى إيجار عن عينى النزاع بالمخالفة لنص المادتين ٢٤، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انتقاء القصد الجنائى لديه لاعتقاده أن الطاعن هو المستغل الوحيد للمحل ورتب للحكم على ذلك القضاء ببراءة الأخير أيضاً من تهمة الاشتراك مع الأول فى الجريمة فإن مفاد ذلك أن الحكم بالبراءة يستند فحسب إلى أن الواقعة غير معاقب عليها لانتفاء القصد الجنائى الأمر الذى لا ينغلق معه باب البحث فى حقيقة الواقعة أمام المحكمة المدنية والقضاء ببطلان عقد الإيجار المؤرخ (...) الصادر للطاعن باعتبار انه أبرم فى وقت لاحق لعقد الإيجار الصادر من ذات المؤجر (المطعون ضده الثالث) للمطعون ضده الأول عن عين النزاع، اما ما استطرد إليه الحكم الجنائى بشأن تكييف الاتفاق المؤرخ (...) بأن عقد إيجار بالجدك مبرم بين الطاعن وبين المطعون ضده الأول فهو يعد تزايدا منه غير لازم للفصل فى الدعوى الجنائية المطروحة عليه مما تنتفى معه حجيته فى هذا الخصوص أمام المحكمة المدنية وإذا خلص الحكم المطعون فيه



هذا إلى هذه النتيجة وفصل فى الدعوى دون اعتداد بالحكم الجنائى المشار إليه فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٩ س ٤٠ ص ١٤٢)

النص فى الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المنطبق على واقعة الدعوى على انه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن المشرع أجاز للمستأجر أن يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات سواء كانت الكتابة غير موجودة أصلا أو وجدت ويراد إثبات ما يخالفها أو يجاوزها أو مقتضى الحظر الصريح الوارد فى الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون المذكور يوجب وقوع البطلان على عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول ومن ثم فلا يكون محل فى هذه الحالة لإعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى بإجراء المفاضلة بينها لان مناط هذه المفاضلة أن تكون العقود كلها صحيحة.

(الطعن رقم ١٨٢١ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٢٠ س ٤٠ ص ١٤٧)

إذا كانت المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أجازت فى فقرتها الثانية للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق

الإثبات ولم تلزمه بتوجيه اعذار إلى المؤجر قبل رفع الدعوى للمطالبة بإثبات تلك الواقعة خروجا على القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٥٧ من القانون المدنى التى توجب على الدائن إعذار المدين قبل مطالبته بتنفيذ العقد أو بفسخه، وكان طلب المطعون ضده تسليمه الوحدتين إليه وتمكينه من الانتفاع بهما هما طلبين تابعين لطلبه الأصلى بإثبات علاقته الايجارية لهاتين الوحدتين فإنه لا يكون ملزما بإعذار الطاعنة قبل رفع دعواه بهذه الطلبات- وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم سبقها باعذار فإن النعي عليه بهذا السبب يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٨٣١ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٢٠ س ٤٠ ص ١٥١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة – انه يترتب على بطلان العقد اعتباره كأن لم يكن وزوال كل أثر له فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير، لما كان ذلك وكانت المادة ١/١٤١ من القانون المدنى تقضى بأنه إذا كان العقد باطلا جاز لكل ذى مصلحة أن يتمسك بالبطلان، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها، ولا يزول البطلان بالإجازة وكان عقد الإيجار الصادر للطاعن عن عين النزاع باطل بطلانا مطلقا وفق ما نصت عليه المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على نحو ما سلف – وبالتالى فإنه يعتبر غير موجود ولا أثر له فيما بين المتعاقدين أو الغير مما يكون معه الطاعن غاصبا لعين النزاع المؤجرة للمطعون ضدهما الأول والثانى مما يستوجب إلزامه بتسليمها لهما.

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٩ س ٤٠ ص ٤١)

متى أجاز القانون للمحكوم عليهم الطعن فى الأحكام الصادرة ضدهم فإن قيام المحكوم له بتنفيذ الحكم المطعون فيه الصادر لصالحه إذا كان قابلا للتنفيذ الجبرى يقع على عاتقه ومسئوليته ولا يكسب هذا الحكم المعرض للإلغاء أى مركز قانونى يحول دون إعادة الحال إلى ما كانت عليه من قبل التداعى إذا ما قضت محكمة الطعن بإلغائه ولا محل لتحدى الطاعنة بأنها أجرت شقة النزاع للغير إذ أن الأثر المترتب على إلغاء الحكم بالإخلاء هو اعتبار عقد إيجار شقة النزاع المؤرخ ١٩٦١/٦/١ قائما ويعتبر العقد الصادر منها عقدا لاحقا لهذا العقد ويقع باطلا عملا بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية حتى ولو كان المستأجر اللاحق حسن النية.

(الطعن رقم ٧٠٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٨ س ٤٠ ص ٤٥٧)

نص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين يدل على أن القانون لم يشترط فى عقود الإيجار إلا أن تكون مكتوبة ولم يشترط إثبات تاريخها وان يكون هذا الإثبات لدى مأمورية معينة من مأموريات الشهر العقارى ومن ثم فليس هناك ما يمنع المطعون ضده الأول فى ظل هذا القانون من إثبات تاريخ عقده فى أى مأمورية من هذه المأموريات وفقا لأحكام

المادة ١٥ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ بشأن الإثبات والتى لم تشترط مأمورية معينة لذلك.

ومن ثم يضحى عقده صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية، وتقع عقود الإيجار التالية له باطلة، ولو كانت ثابتة التاريخ فى المأمورية التى تتبعها العين المؤجرة ويكون عقد إيجار الطاعنة الذى حرر فى تاريخ لاحق فى ... وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ولا محل لإعمال حكم المادة ٥٧٣ من القانون المدنى بإجراء المفاضلة بين العقدين.

ولا يغير من هذا النظر ما نصت عليه المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ذلك أن هذا النص لم يعمل به إلا اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ اليوم التالى لنشر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ومن ثم فإنه وأيا كان وجه الرأى فى المخاطب به - لا ينطبق على عقد إيجار المطعون ضده الأول الذى اثبت تاريخه فى ١٩٧٦/٣/٢٥ وتسرى عليه أحكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢.

(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٨ س ٤١ ص ١٧)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قواعد الإثبات غير متعلقة بالنظام العام فيجوز الاتفاق على مخالفتها صراحة أو ضمنا، كما يجوز لصاحب الحق فى التمسك بها ان يتنازل عنها، وإذ خلت الأوراق من سبق تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بما تقضى به المادة ١٥ من قانون الإثبات

من اشتراط التاريخ الثابت فى المحرر العرفى ليكون حجة على الغير، فإنه لا يجوز للطاعن التمسك لأول مرة أمام هذه المحكمة بمخالفة الحكم المطعون فيه لقاعدة من قواعد الإثبات. والنعى فى شقة الثانى مردود بأنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الفقرة الأولى من المادة ١٤ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ جعلت الورقة العرفية حجة بما ورد فيها على من نسب إليه توقيعه عليها إلا إذا انكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة، وان الأصل فى التاريخ الذى تحمله الورقة العرفية يفترض صحته حتى يثبت صاحب التوقيع انه غير صحيح وان حقيقته تاريخ آخر، ومن ثم فلا يجوز له إثبات ما يخالف التاريخ المكتوب إلا بالكتابة، وان النص فى الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن إيجار الأماكن - على انه " ... ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد" للمبنى أو الوحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام فى ذلك العقد مع نص قانونى آمر متعلق بالنظام العام بما يمتنع معه إجراء المفاضلة بينه وبين العقد السابق وفقا لنص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى على أساس الأسبقية فى وضع يده وذلك سواء كان المستأجر اللاحق عالما بصدور العقد الأول أو غير عالم به.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه ببطلان عقد إيجار الطاعن على ما أورده بأسبابه من أنه " لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت من دليل على عدم صحة التاريخ المدون بعقد الإيجار الصادر للمستأنف عليه الأول - المطعون ضده الأول - عن شقة النزاع وكان إثبات تاريخه فى الشهر العقارى فى أى وقت لاحق لا ينهض بذاته دليلا على عدم سلامة ذلك التاريخ ولا أثر له على أركان العقد ولا على شروط صحته...

ولما كان عقده - أى عقد الطاعن - قد حرر فى تاريخ لاحق فإنه يكون بذلك قد وقع باطلا بالتطبيق لنص الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى ولو كان إثبات تاريخه بالشهر العقارى سابقا على إثبات تاريخ العقد الآخر..."

وكان هذا الذى أورده الحكم لا مخالفة فيه للقانون، ولا يغير من ذلك ما اشترطه المشرع فى المادة ١٤ من القانون المشار إليه من وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة لخلو النص من اشتراط أن يكون العقد الأول ثابت التاريخ لإعمال حكم الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ سالفة الذكر فى ترتيب بطلان النتيجة الصحيحة فإنه لا يبطله قصوره فى بيان سنده الصحيح إذ لمحكمة النقض أن تستكمل ما قصر الحكم فى بيانه، ومن ثم فإن النعى يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٢١٢٤ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/١٩ س ٤١ ص ٩٤٨)

النص فى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – المقابلة للمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل – وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة فى هذا الخصوص على أن المشرع حماية منه للطرف الضعيف وهو المستأجر وإن اعتبر واقعة التأجير عملا قانونيا إلا انه أجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بطرد الطاعنة من الشقة محل النزاع تأسيسا على أن ادعائها استئجارها هذه الشقة غير جدى على ما اورده فى هذا الشأن من عدة قرائن متساندة منها القرينة المستمدة من عدم وجود عقد مكتوب يفيد استئجارها الشقة محل النزاع، وايصالات بسدادها الأجرة، ومن عدم تمسكها باستئجارها تلك الشقة أمام محكمة أول درجة، فضلا عن عدم تحديدها سبيلها فى إثبات العلاقة الايجارية المدعى بها، ورتب على ذلك انتفاء العلاقة الايجارية بينها وبين المطعون ضده الثانى.

فى حين أن مجرد وجود عقد مكتوب ليس بلازم لقيام العلاقة الايجارية إذ يحق للمستأجر قانونا إثبات العلاقة الايجارية بكافة طرق الإثبات، وان عدم التمسك بدفاع أمام محكمة أول درجة لا يسقط الحق فى إبدائه أمام محكمة الاستئناف، ومن ثم فإن استخلاص الحكم لهاتين القرينتين غير سائغ، ولما كان لا يبين من الحكم اثر كل واحدة منها على القرائن الأخرى التى استدل منها مجتمعة على انتفاء العلاقة الايجارية بين الطاعنة والمطعون ضده الثانى – المالك السابق للعقار – فى تكوين

عقيدة المحكمة، وكانت الطاعنة قد ركنت فى إثبات العلاقة الايجارية إلى التحقيقات التى أجريت فى الدعوى رقم ٣٢٨٩ لسنة ١٩٨٣ مدنى كلى الجيزة المنضمة والى إقرار المالك السابق للعقار على خلال فما ذهب إليه الحكم فى هذا الشأن فإنه يكون فضلا عن قصوره فى التسبيب مشوبا بالفساد فى الاستدلال.

(الطعن رقم ٢٠٤٤ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩١/٤/٢٤ س ٤٢ ص ٩٣١)

النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أن " تبرم عقود الإيجار كتابة، ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى والكائن بدائرتها العين المؤجرة... ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من " " عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد والعقود اللاحقة للعقد الأول" ، يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع واجه تعدد عقود الإيجار الصادرة من مؤجر واحد عن ذات العين بقرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس، مؤداها الاعتداد بالعقد الأسبق فى ثبوت تاريخه، ولازم ذلك أن يكون هناك أكثر من عقد عن عين واحدة صادر من مؤجر واحد إذ فى هذه الحالة يعتد بالعقد الأسبق فى ثبوت تاريخه، وإلا وقع العقد الذى اعتد به على خلاف ذلك باطلا.

فإن انتفت حالة تعدد المستأجرين من مؤجر واحد فلا مجال لتطبيق نص المادة المشار إليه لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها الثانية قد حررت – بصفتها حارسة على العقار الكائن به

الشقة محل النزاع عقد إيجار واحد للمطعون ضدها الأولى، وهو العقد الصحيح لصدوره ممن تملك ذلك الحق - وذلك على خلاف عقد الإيجار الصادر للطاعن الأول الذى لا اثر له لصدوره ممن ليس لها هذا الحق، فإن حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد تكون منتفية فى هذا الخصوص، وبالتالى لا يكون هناك ثمة تعدد لعقود إيجار حتى يمكنه المفاضلة بينهما عن طريق التحقق من ثبوت تاريخ احداها للاعتداد به وفقا للنص المشار إليه، وإذ استند قضاء الحكم المطعون فيه إلى عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٢/٧/١٥ الصادر من الحارسة القضائية فإنه يكون قد عول على عقد صحيح فى القانون، ويضحى النعى على الحكم بهذا السبب على غير أساس.

(الطعن رقم ١٢٠٧ لسنة ٥٧ ق -= جلسة ١٩٩١/٦/٣ س ٤٢ ص ١٣٢٧)

النص فى الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن على أنه " ... ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول" يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام فى ذلك العقد مع نص قانونى آمر متعلق بالنظام العام وذلك سواء كان المستأجر اللاحق عالما بصدور العقد الأول ام غير عالم به.

لئن كان إثبات المحرر فى ورقة رسمية يجعله ثابت التاريخ من يوم إثباته بها من الموظف المختص، ويكون هذا التاريخ حجة على الغير شأنه شأن إثباته بالسجل المعد لذلك بالشهر العقارى، على ما تقضى به المادة ١٥ من قانون الإثبات، إلا أن شرط من يتمسك بعدم الاحتجاج عليه بالمحرر غير الثابت التاريخ أو اللاحق إثبات تاريخه أن يكون هو حسن النية أى غير عالم بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المحرر وألا يكون قد اعترف بتاريخه صراحة أو ضمنا أو تنازل عن التمسك بعدم مطابقته للواقع.

ذلك أن الواقع حقيقة هو المستهدف لتبنى عليه الأحكام وما النصوص القانونية المتعلقة بالاثبات إلا وسيلة للوصول إلى هذا الهدف، ومن ثم فإن هذه القاعدة بشروطها هذه هى التى يتعين أعمالها للتعرف على عقد الإيجار السابق عند إبرام أكثر من عقد عن ذات العين ليعتد به وحده دون العقد أو العقود اللاحقة التى نص القانون صراحة على بطلانها ووضع جزاء جنائيا على إبرامها فى المادة ٧٦ من ذات القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولا يغير من انطباق هذه القاعدة فى هذه الحالة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ما اشترطه المشرع بالفقرة الأولى من المادة ٢٤ المذكورة من وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة لخلو النص من اشتراط أن يكون العقد الأول ثابت التاريخ لإعمال حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة فى ترتيب بطلان العقود اللاحقة جزاء مخالفة الحظر الوارد فيها.

إذ كان الحكم المطعون فيه – قد خالف النظر المتقدم – واعتد بعقد إيجار المطعون ضده الأول لمجرد اثباته تاريخه بمأمورية الشهر العقارى الكائن به العين المؤجرة واستبعد عقد الطاعن لعدم إثبات تاريخه بتلك المأمورية رغم إثباته فى دعوى أخرى، ودون أن يتحقق من إنكار أو اعتراف أى من الخصمين بتاريخ عقد خصمه وتمسكه أو تنازله عن ذلك ومن حسن النية كشرط للتمسك بعدم الاحتجاج عليه به وفق ما تقدم بيانه، وذلك للوصول إلى معرفة أى العقدين كان هو الأسبق وأيهما كان اللاحق فإن الحكم فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه من ثم قصور فى التسبيب.

(الطعن رقم ٩٦٩ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤ س ٤٣)

العبرة فى تحديد العقد اللاحق الذى يلحقه البطلان وفقا لحكم المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يكون بالأسبقية بينهما فى تاريخ تحريرهما دون تاريخ نفاذهما، إذا كانت العقود غير ثابتة التاريخ بمأمورية الشهر العقارى على ما توجبه المادة ١/٢٤ من ذات القانون، طالما أن أياً من الطرفين لم يطعن على تاريخ تحرير عقد الطرف الآخر بثمة مطعن.

لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن عقد إيجار المطعون ضدها الأول مؤرخ فى ١٩٨٢/١٠/١٤ وقد حرر عقد الطاعن بتاريخ ١٩٨٢/١٢/٢٠ ولم ينازع أى من الطرفين فى صحة تاريخ تحرير عقد الطرف الآخر، ومن ثم يعتبر عقد الطاعن لاحقا لعقد المطعون ضدها

الأولى، وبالتالى باطلا عملا بنص المادة ٢٤ سالفة البيان وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتمكين المطعون ضدها الأولى من عين النزاع لبطلان عقد الطاعن باعتباره لاحقا على عقد المطعون ضدها الأولى فإنه يكون قد اعمل القانون على وجهه الصحيح ويكون النعى فى هذا الشق على غير أساس.

(الطعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٢/٣/٥ س ٤٣)

ولئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، إلا انه يتعين عليه أن يتمسك بذلك بطلب صريح حازم وان يقدم الدليل عليه أو يطلب إلى المحكمة تحقيقه.

لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين لم يطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع ومن ثم فليس لهم أن يعيبوا على المحكمة عدم اتخاذ هذا الإجراء من تلقاء نفسها إذ الأمر فى اتخاذ هذا الإجراء أو عدم اتخاذه يكون حينئذ من إطلاقاتها.

(الطعن رقم ٣٤٥١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٩ س ٤٦ ص ٢١٣)

المقرر – فى قضاء هذه المحكمة –أن النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المنطبق على واقعة الدعوى – على انه " يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة

منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد اللاحق للعقد الأول " وفى المادة ٧٦ من ذات القانون على تجريم مخالفة هذا الحظر، يدل على أن المشرع أجاز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، وأن مقتضى الحظر الصريح الوارد فى الفقرة الرابعة من المادة سالفة الذكر يوجب وقوع البطلان على عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول، وان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة.

ومن المقرر كذلك بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى انه " إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد " باطلا " وكان لا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناه فى القانون لان مخالفة النهى المقرر بنص القانون يندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال فإن الحكم إذ ذهب فى قضائه إلى تفضيل عقد الإيجار الصادر للمطعون ضدها الأولى على سند من ثبوت تاريخه فى ١٩٨١/٨/٣٠ دون أن يعرض لدفاع الطاعن المؤسس على انه استأجر العين محل النزاع بعقد مؤرخ ١٩٨١/٧/١٤ سابق على عقد إيجار المطعون ضدها الأولى، ويعنى بتمحيص هذا الدفاع رغم انه يعد دفاعا جوهريا من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٠٨٩ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/١٧ س ٤٣)

الانتفاع باستمرار عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – الذى تخضع له واقعة النزاع – وعلى ما

جرى به قضاء هذه المحكمة - يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته، ولو كانوا من غير الورثة، ويقصد بالإقامة فى هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل هذا المسكن مراحه ومغداه، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواء وأن الفصل فى كون الإقامة مستقرة ام لا هو من مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة..

وإعمالا لتلك القواعد يستمر عقد الإيجار - إلى المقيمين إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته، ولا يحق لأحدهم بأن ينفرد بالإقامة بالعين المؤجرة، وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد، ومن ثم فلا يحق للمؤجر أن يخلع على أحدهم دون الباقين صفة المستأجر للمكان المؤجر كله، وإلا عد ذلك إيجارا ثانيا، وهو باطل بطلانا مطلقا إعمالا لحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وتقابلها المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بحسبان أن - استمرار عقد إيجار المستأجر الأصلى للمقيمين معه من مسائل النظام العام وتحرير عقد إيجار لهم لا يعتبر عقدا جديدا يؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون الأخير فى هذا الشأن..

لما كان ذلك، وكانت محكمة الموضوع - بما لها من سلطة فهم الواقع فى الدعوى - قد انتهت إلى أن عين النزاع كانت مؤجرة لوالدة

الطرفين، وتوفيت فى ظل أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وأنهما كانا يقيمان بعين النزاع معها قبيل الوفاة إقامة مستقرة دون انقطاع، وظلا يساكنان بعضهما فى شقة النزاع بعد وفاتها ورتبت على ذلك أن انفراد الطاعن بعقد إيجار مستقل مؤرخ ١٩٥٧/١/١، لا يخول له سلطة الاستئثار بالعين وحده، ولا يسلب المطعون ضده حقه فى استمرار عقد الإيجار إليه بموجب مزية الامتداد القانوني التي خولها القانون لهما معا، ولا يسوغ للطاعن طلب الإخلاء وكانت أسبابها فى هذا الخصوص سائغة وتكفى لحمل قضائها وتؤدى إلى النتيجة الصحيحة التى انتهت إليها.

(الطعن رقم ٢٢٩٦ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٢ س ٤٣)

يلزم للقضاء بثبوت واقعة التأجير لأحد الخصوم فى الدعوى ألا يتعارض حقه مع نص قانونى متعلق بالنظام العام تمسك الخصم بإعمال احكامه.

لما كان ذلك ولئن كان المقرر عند تزاحم المستأجرين أن تكون الأفضلية للمستأجر الأول عملا بالمادة ٤/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، إلا انه يشترط ألا يصبح المستأجر صاحب الأفضلية محتجزا لأكثر من مسكن فى البلد الواحد بغير مقتض وهو ما تحظره المادة ٨ من القانون المذكور ويحول ذلك دون القضاء له بحقه لمخالفته لنص من النصوص الآمرة المتعلقة بالنظام العام إذ يقع عقد استئجار المسكن المخالف لهذا الحظر باطلا بطلانا مطلقا، ومن ثم فإن المفاضلة بين عقود المستأجرين لمكان واحد عندئذ تستلزم أن تبحث المحكمة مدى استيفاء العقد

الاسبق لشروط صحته وانعقاده ويتسع نطاق الدعوى لبحث كافة ما يثار فيها من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وصحته أو بطلانه.
لما كان ذلك وكان الثابت أن الطاعن قد تمسك فى صحيفة استئنافه بدفاع جوهرى مؤداه أن المطعون ضده يحتجز مسكنا آخر بالدور السادس من ذات العقار بغير مقتضى ويقيم فيه من قبل، وكان الثابت من مطالعة هذه الصحيفة انها قد أعلنت إلى شخص المطعون ضده فى محل إقامته بالمسكن المشار إليه، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض دفاع الطاعن على سند من أنه ليس مالكا أو مؤجرا لشقة النزاع فى حين أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يجوز لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار أن يتمسك بأعمال حكم المادة الثامنة سالفة البيان فيكون قد اخطأ فى تطبيق القانون، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن الجوهرى مما يعيبه أيضاً بالقصور فى التسبيب ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/٥ س ٤٣)

النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن المشرع ، وإن أوجب إثبات تاريخ عقود إيجار الأماكن فى مأمورية الشهر العقارى وحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه، ورتب على مخالفة المؤجر لهذا الحظر بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول، إلا انه لم يشترط لإعمال هذا الجزاء أن يكون العقد

الأول ثابت التاريخ، بما مؤداه بطلان عقود الإيجار اللاحقة عليه ولو كانت ثابتة التاريخ ويكون عدم إثبات تاريخ العقد الأول لا أثر له فى إيقاع البطلان.

(الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/١/٣٠ س ٤٢ ص ٣٢٧)

لما كان النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة. ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء... " يدل على أن المشرع مع إبقائه على مبدأ رضائية عقد الإيجار قصد من حيث إثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر، فاشترط فى إثبات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز إثباته بالبينة إلا إذا وجد احد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة، وكانت الشهادة الصادرة من الشهر العقارى من واقع دفتر المحررات بمضمون الإجارة بين طرفى الخصومة لا تكفى بذاتها لإثبات العلاقة الإيجارية من جانب المؤجر لعدم التوقيع عليها من جانب المستأجر الذى نفى تلك العلاقة، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد بهذه الشهادة فى إثبات العلاقة الايجارية بالكتابة وأطرح دفاع الطعن المتعلق بعدم استئجاره تلك العين لملكيته لها يكون قد شابه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب.

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٩ س ٤٣)

القانون لا يحظر على المالك أن يؤجر الوحدات المملوكة له لأهله الذين يستحقون فى ميراثه ويعتبر المستأجر من هؤلاء صاحب حق شخصى على العين المؤجرة له ويخضع فى ذلك للقواعد المقررة فى المفاضلة بين عقود الإيجار وعند تزاحم المستأجرين لذات العين المؤجرة والتى تقضى أن تكون المفاضلة بين عقود صحيحة ونافذة وتكون الأفضلية للعقد الأسبق تطبيقا لحكم المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

لما كانت الطاعنة هى ابنة المالك قد تمسكت بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/١/١ الصادر لها من وكيل والدها وإزاء وجود عقد آخر من المالك للمطعون ضده الأول فى ٨٣/١/١٠ عن ذات العين المؤجرة، فقد انتهى الحكم المطعون فيه صحيحا إلى أن عقد إيجار الطاعنة المؤرخ فى ١٩٨٣/١/١ قد صدر من غير مالك العين المؤجرة أو من وكيل عنه له حق التأجير على ما سلف بيانه ويكون غير نافذ فى حق المالك ومن ثم فلا محل للمفاضلة بين عقدها وعقد المطعون ضده الأول، وإذ كان الحكم المطعون قد انتهى إلى انها لا تعتبر مستأجرة لعين النزاع فلا تعتبر عندئذ من الغير واعتبرها من الخلف العام للمؤجر وهى بتلك الصفة يمتنع عليها التعرض للمطعون ضده الأول وتلتزم بضمان عدم التعرض، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى على الحكم المطعون فيه بأن الطاعنة تعتبر من الغير وليست من الخلف العام للمؤجر على الرغم من أن عقد ايجارها غير نافذ يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٢/١١ س ٤٤ ص ٥٦٣)

المقرر فى قضاء محكمة النقض – أن النص فى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة فى هذا الخصوص – على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد اعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة – وكان الواقع فى الدعوى أن الطاعنين طلبا إثبات العلاقة الايجارية عن الشقة موضوع النزاع باعتبارها مفروشة بصفتهما مؤجرين – وكان لا يجوز لهما كمؤجرين إثبات هذه العلاقة إلا بالكتابة فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يجب الطاعنين إلى طلبهما بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات قيام هذه العلاقة الايجارية لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون أو أخل بحق الدفاع.

(الطعن رقم ٣٥٤٩ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٦/١٦ س ٤٤ ص ٦٩٩)

مفاد المادة التاسعة من القانون المدنى أن الأدلة التى تعد مقدما لإثبات التصرفات القانونية تخضع فى إثباتها للقانون السارى وقت إعداد الدليل أو فى الوقت الذى ينبغى إعداده.

ولما كان الثابت أن العلاقة الايجارية محل الدعوى قد نشأت فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فإنها تخضع فى إثباتها لحكم المادة الخامسة

منه التى تنص على انه " إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع.

ومفادها انه يجوز لكل من المؤجر والمستأجر إثبات عقد الإيجار بكافة طرق الإثبات القانونية ولا تخضع هذه العلاقة للحكم المستحدث بالمادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو المادة ٣٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لها، فيما تفرضه على المؤجر من التزام بإثبات عقود الإيجار التى يبرمها بالكتابة لأن هذا الحكم ينصرف إلى العقود المبرمة بعد العمل بهذا القانون أو ذاك كل بحسب نطاقه ولا يسرى بأثر رجعى على العلاقات الايجارية السابقة على نفاذها فتبقى محكومة فى إثباتها بالقانون الذى صادف نشأتها إذ كان ذلك وكان من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن الإقرار الوارد بإحدى الشكاوى الإدارية بعد إقرارا غير قضائى يخضع لتقدير قاضى الموضوع الذى يجوز له تجزئته والأخذ ببعضه دون البعض الآخر، كما أن له مع تقدير الظروف التى صدر فيها أن يعتبره دليلا كاملا أو مبدأ ثبوت بالكتابة أو مجرد قرينة أو لا يأخذ به أصلاً ولا معقب على تقديره فى ذلك متى بنى على أسباب سائغة وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما قرره مورث الطاعن بتحقيقات الشرطة فى محضر الشكوى الإدارى رقم ٤٢٦٤ لسنة ١٩٧٤ مصر القديمة من وجود عقد إيجار بينه وبين المطعون ضدها الأولى عن الشقة محل النزاع أنه أقر باستئجارها منها وأن هذا الإقرار يعد دليلا كاملا يحاج به ومن شأنه

إعفاءها من إثبات هذا العقد بالكتابة ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع المبدى من الطاعن بعدم سماع الدعوى وكان ما استخلصه الحكم سائغا وله معينه من الأوراق ومؤديا إلى النتيجة التى انتهى إليها بما يتفق وصحيح حكم القانون فإن النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠ س ٤١ ص ٩٥٨)

حظر نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى والوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول مما مفاده أن المشرع فى حالة تزاحم المستأجرين اعتد بالعقد الأول، وهو العقد الأسبق فى ثبوت التاريخ باعتباره قرينة على أسبقية عقد الإيجار ولكنه قرينة قابلة لإثبات عكسها وعلى مدعى عكس هذه القرينة إثبات ادعائه بكافة طرق الإثبات وبالتالى صحة عقده وبطلان العقود اللاحقة.

(الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٠ س ٤٤ ص ٤٥١)

النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن " ... تبرم عقود الإيجار كتابة ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات..." بدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع وإن أوجب إبرام عقود الإيجار كتابة إلا انه فى ذات الوقع أجاز للمستأجر أن يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة

طرق الإثبات سواء كانت الكتابة غير موجودة أصلاً أو وجدت ويراد إثبات ما يخالفها.

لما كان ذلك وكان البين من أوراق الدعوى أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بقيام العلاقة الايجارية بينه وبين المطعون ضدهم – عدا المطعون ضدهما الأخيرين – بشأن الشقة محل النزاع وبأن المؤجرين انتهزوا فرصة تغيبه خارج البلاد وحرروا عقد إيجار باسم ابنتهم – المطعون ضدها الأخيرة زوجته ، رغم إقرارها – بموجب الإقرار المصدق على توقيعها عليه فى ١٩٨٥/٧/٣١ – بأنها وقعت هذا العقد باعتبارها نائبة عنه بسبب عمله خارج البلاد وركن فى إثبات دعواه إلى كافة طرق الإثبات المقررة قانونا مستندا فى ذلك إلى نص المادة ٢٤ سالفة الذكر، فأحالت محكمة أول درجة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ما سبق وبعد أن تم التحقيق أصدرت حكمها فى ضوء ما استخلصته من هذا الإجراء ومن المستندات المقدمة من الطاعن، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائى وبرفض الدعوى على ما استخلصه من بيانات الشهادة الصادرة من مصلحة الشهر العقارى فى شأن إثبات تاريخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/٨/١ من أن المطعون ضدها الأخيرة هى المستأجرة للعين محل النزاع وليست نائبه عن أحد وهو مالا يواجه دعوى الطاعن وما استند إليه من حقه فى إثبات العلاقة الايجارية معهم بكافة طرق الإثبات المقررة طبقا لنص المادة ٢٤ سالفة الذكر وما قدمه للتدليل على قيامها وما اتخذته محكمة أول درجة من إجراء تحقيق فى

هذا الشأن، ومن ثم فإن الحكم يكون فضلا عن فساده فى الاستدلال مشوبا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٥٧٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠ س ٤٥ ص ٧٣٨)

من المقرر – أن المشرع استلزم فى قوانين الإيجار الاستثنائية إبرام عقود الإيجار كتابة (المادة ٢٤ من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩) وكان الالتزام بكتابة العقد يقع على عاتق المؤجر وينتقل هذا الالتزام إلى خلفه العام أو الخاص وكان الثابت أن المالك السابق للعقار الكائن به العين المؤجرة لم يحرر عقد إيجار للمطعون ضده الأول فإن الطاعن يلتزم بتحرير هذا العقد كتابة باعتباره خلفا خاصا للبائع المؤجر وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار بعد ثبوت استئجار المطعون ضده الأول العين من المالك السابق بعقد شفوى فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٤٠٦٢ لسنة ٦٠١ ق – جلسة ١٩٩٤/١١/٢٤ س ٤٥ ص ١٤٧٦)

لما كان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة وان النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – المنطبق على واقعة الدعوى – على أن " ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه، وما تقضى به المادة ٤٤ منه من اعتبار مخالفة هذا الحظر جريمة يعاقب عليها بالحبس والغرامة "يدل على أن مناط أعمال حكم هذا الحظر ومقتضاه ألا وهو بطلان العقد أو

العقود اللاحقة على العقد الأول والذى ورد بصريح نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، هو أن يكون عقد الإيجار الأول أو العقود المتتالية قد صدرت كلها من المالك لمستأجرين متعددين مستوفية لأركانها وشرائط صحتها طبقا للقواعد العامة وبما لا يتعارض مع النصوص الخاصة بقوانين إيجار الأماكن وانصبت على عين واحدة، وان المشرع جعل الأفضلية بين هؤلاء المستأجرين المتزاحمين على العين لمن كان عقده اسبق تاريخا ورتب البطلان جزاء للعقد أو العقود المتتالية المخالفة هذا الحظر وهو بطلان يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها متى تحققت من موجبات إعماله، وينبنى على ذلك أنه إذا ما ثار النزاع حول صحة عقد الإيجار الأسبق تاريخا أو وروده على ذات العين المؤجرة بعقد لاحق وجب على المحكمة الفصل فى هذا النزاع باعتباره مسألة أولية لازمة فى المفاضلة بين العقود فإذا ما ثبت لها عدم صحة هذا العقد أو تعلقه بعين أخرى امتنع عليها تفضيله وارتفع حكم الحظر عن العقد اللاحق كما يضحى جزاء البطلان منحسرا عنه.

(الطعن رقم ٦٢١ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٥/١/١٥ س ٤٦ ص ٢٤٠)

إنه وأيا كان وجه الرأى فى استيفاء الدعوى الفرعية التى أقامها الطاعنون للإجراءات المقررة – فإن دعواهم وقد طلبوا فيها ثبوت العلاقة الايجارية عن العين محل النزاع – تعدو أن تكون دفاعا فى الدعوى الأصلية المقامة قبلهم بطلب الطرد استهدفوا به دفع دعوى لا المطعون

ضدها المشار إليها - إذا كان ذلك مفاد نص المادة ٤٤ من قانون الإثبات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم برد وبطلان الورقة المقدمة سندا فى الدعوى لا يعنى بطلان التصرف ذاته وإنما بطلان الورقة المثبتة له فحسب ولا ينال من التصرف أو يمنع إثباته بأى دليل آخر مقبول قانونا.

وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع الذى ضمنوه مذكرتهم المقدمة أمام محكمة أول درجة وصحيفة الاستئناف بقيام علاقة إيجارية عن العين محل النزاع وركنوا فى إثباتها إلى ما قدموه من مستندات إقامة مورثهم وهم من بعده بالعين منها عقد زواج الطاعنة الأولى فى ذات العين فى ١٩٥٨/٩/٩ وميلاد الطاعنة الثانية فيها فى ١٩٥٩/١٢/١٩ وإيصالات سداد التيار الكهربائى منذ عام ١٩٥٩ وباقى المستندات التى أشاروا إليها بدفاعهم كما طلبوا سماع أقوال الشهود..

وكان قضاء حكم محكمة أول درجة برد وبطلان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٦/١/١ لا يتعدى الورقة المثبتة للتصرف دون التصرف ذاته ولا يمنع الطاعنين من إثبات حصول الاتفاق على الإيجار المثبت بتلك الورقة مرتكنين فى ذلك إلى أى دليل آخر مقبول قانونا ذلك أن المادة ٣/٢٤ من قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجازت للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات المقررة قانونا وإذ رفض الحكم المطعون فيه طلب الطاعنين إثبات العلاقة الايجارية بين مورثهم ومورث

المطعون ضدها على سند من " أنه وقد قضى برد وبطلان عقد الإيجار سندهم فى القول بتلك العلاقة فإنه غير المقبول القول بامتداد العقد لهم...." فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع وقد حجبه هذا الخطأ عن مناقشة المستندات التى قدمها الطاعنون إثباتا لهذه العلاقة رغم ما قد يكون لها من دلالة بما يعيبه أيضاً بالقصور بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٧٤٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٢٢ س ٤٦ ص ٥١٦)

نصت المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على حق المستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مستأجرها الأصلى أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشرة سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون لكى يستفيد من امتداد عقد الإيجار المفروش بالشروط المنصوص عليها فيه مما مفاده أن مناط إعمال حكم المادة السابقة أن تكون العلاقة الايجارية قائمة بين طرفيها عند العمل بأحكام هذا القانون، وهذا الحكم يسرى بأثر فورى مباشر على العلاقات التى نشأت قبله، وظلت سارية حتى تاريخ العمل به، وذلك لتعلقه بالنظام العام طالما لم يصدر حكم نهائى بانتهاء العقد قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه.

النص فى المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل - على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد اعتبر

واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة.

لما كان ما تقدم فإن الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ التى ظلت نصوصه غير واجبة النفاذ حتى ألغاه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فلا يرتب وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أى حق لمستأجرى الأماكن مفروشة ولا يرتب لهم أى مركز قانونى وإذ نظمت المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالة المستأجر لمكان مفروش الذى أمضى فيه عشر سنوات متصلة.

وركن الطاعن فى إثبات دعواه إلى عقد الإيجار المفروش المؤرخ فى ١٩٦٢/١١/١ ومستندات أخرى قدمها لمحكمة الموضوع وكان حقه فى البقاء يستند لنصوص آمره تتعلق بالنظام العام ولا يغير من ذلك انه تنكب السند القانونى لدعواه بتمسكه بالأمر العسكرى الملغى دون أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجبة التطبيق ويخول له القانون إثبات التأجير المفروش بكافة طرق الإثبات عملا بالمادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ لم يستلزم المشرع أن تكون هذه العلاقة ثابتة التاريخ، فإن إهدار حجية هذا العقد واستلزام أن يكون ثابت التاريخ، وطرح الحكم المطعون فيه هذا العقد استنادا لهذا السبب وحده، وكان هذا الذى انتهى إليه لا يواجه دفاع الطاعن بأنه أمضى أكثر من عشر سنوات متصلة بالعين المؤجرة مفروشة وهى من المسائل المادية التى يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات وفقا لحكم المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ وهو ما تمسك به الطاعن فى صحيفة دعواه أمام محكمة أول درجة البند ثانيا مما يعيب الحكم.

(الطعن رقم ٥٣٦٤ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/٤/١٣ س ٤٦ ص ٦٣١)

المقرر – أن النص فى المادتين ٤/٢٤، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها وجزاء مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة، ولا يغير من انطباق هذه القاعدة – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – ما اشترطه المشرع بالفقرة الأولى من المادة ٢٤ من ذات القانون من وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة لخلو النص من اشتراط أن يكون العقد الأول ثابتاً التاريخ لإعمال حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة في ترتيب بطلان العقود اللاحقة جزاء مخالفة الحظر الوارد فيها مما مفاده انه فى حالة تعدد العقود تكون الأسبقية للعقد الأسبق فى التاريخ ولو كان لاحقا فى إثبات تاريخه.

لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين والمطعون ضده الأول قد تمسك كل منهم بعقد إيجار مستقل للشقة محل النزاع، بما لازمه أن تتحقق محكمة الموضوع من صحة عقود الإيجار فى حالة تزاحم المستأجرين ثم تبين العقد الأسبق من بين العقود الصحيحة إذ هو وحده

الذى يتمتع بالحماية التى قررها المشرع فى المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن المطعون ضده الأول مستأجر لشقة النزاع بعقد إيجار صحيح وأسبق فى التاريخ لثبوت تاريخه فى الشهر العقارى حالة أن الطاعنة الثانية تمسكت أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بدفاع حاصله أنها تستأجر شقة النزاع منذ ١٩٨٢/٩/٦ من المطعون ضده الثانى " المالك " وانها تقدمت بعقدها لإدارة الكهرباء فى ١٩٨٥/٢/١٢ لتركيب عداد إنارة فى الشقة محل النزاع وقامت بسداد الرسوم المستحقة كتأمين رسوم المقايسة وتم تركيب العداد فى ١٩٨٥/٧/٢٥ كما قامت بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائى عن العين المؤجرة حتى ١٩٨٥/١٢/١٢ وقدمت المستندات الدالة على ذلك.

ويكون بذلك عقد ايجارها المؤرخ ١٩٨٢/٩/٦ اسبق التاريخ من عقد إيجار المطعون ضده الأول إذ أن المقرر فى المادة ١٥ من قانون الإثبات أن إثبات المحرر فى ورقة رسمية يجعله ثابت التاريخ من يوم إثباته بها من الموظف المختص ويكون حجة على الغير شأنه شأن إثباته بالسجل المعد لذلك بالشهر العقارى إلا أن الحكم المطعون فيه لم يتناول هذا الدفاع الجوهرى بالفحص والتمحيص واعتد بعقد إيجار المطعون ضده الأول لمجرد انه الأسبق من حيث إثبات تاريخه بالشهر العقارى سيما وان صورة العقد المقدمة لا تحمل تاريخا لتحريره وخلت بيانات العقد من تاريخ بداية التأجير مما يعيبه ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٢٧٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٦/٢٩ س ٤٦ ص ٩٤١)

إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ٢٦٩ من قانون المرافعات تلزم محكمة الإحالة بعد نقض الحكم بأن تتبع حكم محكمة النقض فى المسألة القانونية التى فصلت فيها - ومفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - ألا تخالف محكمة الإحالة - رأى محكمة النقض فى المسألة التى تكون قد فصلت فيها وأن حكم محكمة النقض يحوز حجية الشىء المحكوم فيه فى حدود المسائل التى بت فيها ويمتنع على محكمة الإحالة عند إعادة نظر الدعوى المساس بهذه الحجية ويتعين عليها أن تقصر نظرها على موضوع الدعوى فى نطاق ما أشار إليه الحكم الناقض لما كان ذلك وكانت محكمة النقض قد قضت فى حكمها الصادر فى الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٥١ ق بتاريخ ١٩٨٨/١/٢٧ بأن عدم صلاحية الورقة لإثبات الحق سواء لبطلانها أو لتنازل الخصم عن التمسك بها لا يعنى بطلان الاتفاق أو التنازل عن الحق المثبت بها وإنما ينصرف فقط إلى الورقة ذاتها ولا يحول ذلك دون إثبات حصول ما تضمنته بأى دليل آخر مقبول قانونا" وأن تنازل الطاعنة عن التمسك بعقد الإيجار المقدم منها والمنسوب صدوره إلى المطعون ضدها الثانية لا يحول دونها وإثبات العلاقة الإيجارية بالأدلة الأخرى المقبولة قانونا ويجوز للمستأجر وفق نص المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن المقابلة للمادة ٢/٢٦ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية وكان الحكم

المطعون فيه قد التزم هذا القضاء وفصل فى الدعوى على هذا الأساس فإنه يكون قد ألتزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧ س ٣٩ ص ١٨٠)

النص فى الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فى شأن تأجير وبيع الأماكن - على أنه (... ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول) يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا، لتعارض محل الالتزام فى ذلك العقد مع نص قانونى أمر متعلق بالنظام العام، وذلك سواء كان المستأجر اللاحق عالما بصدور العقد الأول ام غير عالم به، وأنه ولئن كان إثبات المحرر فى ورقة رسمية يجعله ثابت التاريخ من يوم إثباته بها من الموظف المختص، ويكون هذا التاريخ حجة على الغير شأنه شأن إثباته بالسجل المعد لذلك بالشهر العقارى، على ما تقضى به المادة ١٥ من قانون الإثبات إلا أن شرط من يتمسك بعدم الاحتجاج عليه بالمحرر غير الثابت التاريخ أو اللاحق إثبات تاريخه، أن يكون هو حسن النية أى غير عالم بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المحرر، وألا يكون قد اعترف بتاريخه صراحة أو ضمنا أو تنازل عن التمسك بعدم مطابقته للواقع، ذلك أن الواقع حقيقة هو المستهدف لتبنى عليه الأحكام، وما النصوص القانونية المتعلقة بالإثبات أو وسيلة للوصول إلى هذا الهدف، ومن ثم فإن هذه القاعدة

بشروطها هذه هى التى يتعين إعمالها للتعرف على عقد الإيجار السابق عند إبرام أكثر من عقد عن ذات العين ليعتد به وحده دون العقد، أو العقود اللاحقة التى نص القانون صراحة على بطلانها ووضع جزاء جنائيا على إبرامها فى المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولا يغير من انطباق هذه القاعدة فى هذه الحالة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ما اشترطه المشرع بالفقرة الأولى من المادة ٢٤ المذكورة من وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة لخلو النص من اشتراط أن يكون العقد الأول ثابت التاريخ، لإعمال حكم الفقرة الرابعة من هذه المادة فى ترتيب بطلان العقود اللاحقة جزاء مخالفة الحظر الوارد فيها.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف النظر المتقدم واعتد بعقد المطعون ضده الأول لمجرد إثبات تاريخه بمأمورية الشهر العقارى الكائنة به العين المؤجرة فى ١٩٨٣/١١/٣ واستبعد عقد الطاعن لعدم إثبات تاريخه بذات المأمورية إلا فى ١٩٨٣/١٢/٥، إذ العبرة بإثبات التاريخ بمأمورية الشهر العقارى وليس بغيره مخالفا بذلك النظر المتقدم، وقد حجبه ذلك عن بحث اثر وفاة المؤجر فى تاريخ سابق على تاريخ ثبوت تاريخ عقد المطعون ضده الأول فى مجال المفاضلة بين العقدين مما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٨٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧ س ٤٧ ص ٥٧٥)

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد، جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه عدم وجود عقد مكتوب أو ينص العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة.

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٣) لم ينشر بعد

حق المستأجر فى إثبات صورية التصرف الظاهر ولو كان طرفا فيه بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ١٢٧٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٩) لم ينشر بعد

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة، مخالفة ذلك أثره بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الايجارية للمطعون ضده الثانى حال قيام العقد الأصلى خطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٣٢٧ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠٠/٢/٦) لم ينشر بعد

الحكم بإثبات العلاقة الايجارية وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها.

(الطعن رقم ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد

حق المستأجر فى إثبات أن العين أجرت له خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣) لم ينشر بعد

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد، جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة م٢٤/٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثبوت العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة غير لازم.

(الطعن رقم ٢٧٧٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣) لم ينشر بعد

إثبات التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن وإثبات عكس ما ورد بعقد الإيجار جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٢٣٤ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢) لم ينشر بعد

عقد الإيجار عقد رضائى خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة مؤداه جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو حسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق. إحداث المستأجر تغيير بالعين بالمؤجرة بغير إذن المؤجر. للأخير حق إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها.

(الطعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٨) لم ينشر بعد

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد، جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات شرطه عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وان يتمسك المستأجر بذلك صراحة. م٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدم كفاية الشهادة الصادرة من الشهر العقارى لإثبات العلاقة الايجارية فى مواجهة المؤجر.

(الطعن رقم ١٦٢٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦) لم ينشر بعد

عقد الإيجار وجوب إفراغه كتابة. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود منه. مواجهة تعدد المستأجرين لمكان واحد، عدم إثبات تاريخ العقد بالشهر العقارى. لا بطلان طالما كانت شروطه غير مخالفة لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم ٢٣٠٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠) لم ينشر بعد

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات م٢٤/ ٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٢٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤) لم ينشر بعد

نص المشرع فى المادة ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات" حتى ييسر له إثبات التحايل على مقدار الأجرة أو صورية العقد المفروش أو تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، ولا يغير من هذا النظر ما نصت عليه المادة ١١٥ من قانون الإثبات على انه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام " إذ أن هذا الحكم خاص بعدم جواز توجيه تلك اليمين فقط دون ما عداها من أدلة الإثبات وقد أملته اعتبارات متعددة منها انه لا يجوز توجيهها فيما لا يمكن التنازل عنه أو التصالح عليه، أو مخالفة حجية أمر مقضى، ومنها كذلك عدم جواز تحليف المتهم بإطلاق أو استجوابه من قبل المحكمة إلا إذا قبل ذلك احتراما لمبدأ عدم التزامه بإثبات براءته، ومنها حماية طالب اليمين نفسه

من أن يحتكم ليمين مضطرا إلى الكذب وكل ذلك خاص باليمين ولا شأن له بجواز الإثبات بالبينة التى لها الصدارة فى إثبات الجرائم.

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٨/١٨) لم ينشر بعد

عقود إيجار الأماكن وجوب إثباتها من جانب المؤجر بالكتابة م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نشوء العلاقة الايجارية قبل العمل بأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إثباتها. خضوعه للقواعد العامة السارية وقتها.

(الطعن رقم ٢٢٧٣ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨) لم ينشر بعد

تمسك الطاعن بأن المطعون ضدها الأولى وشريكاتها فى ملكية العقار قد حررن له عقد إيجار عن العين محل النزاع ووقعن عليه ومكنه من الانتفاع به بما يترتب عليه بطلان العقد اللاحق المدعى بصدوره من المطعون ضدهما الثانية والرابعة للمطعون ضدها الأولى عن ذات العين وتدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الايجارية بين المطعون ضدها الأولى والمطعون ضدها الثانية والرابعة عن العين محل النزاع استنادا إلى أقوال شاهدى المطعون ضدها الأولى دون أن يعن ببحث دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدم من مستندات. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢١)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت العلاقة الايجارية بين المطعون ضدها الأولى وبين المطعون ضدهما الثانية والرابعة عن

المحل موضوع النزاع نظير أجرة شهرية مقدارها مائة جنيه تأسيسا على ما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضدها الأولى أمام محكمة أول درجة من أن المطعون ضدهما الثانية والرابعة حررتا لها عقد إيجار عن المحل وعلى إثر حدوث مشادة بين الطرفين قامت المطعون ضدها الثانية بتمزيق ذلك العقد فى حضور الشهود ثم قامت بتحرير عقد إيجار للطاعن فى وقت لاحق على عقد المطعون ضدها الأولى ورتب على ذلك إلزام المطعون ضدهما الثانية والرابعة بتحرير عقد إيجار عن ذات المحل للمطعون ضدها الأولى مسايرا فى ذلك ما زعمته المطعون ضدها الأولى بصحيفة الدعوى دون أن يعرض لدلالة المستندات المقدمة من المطعون ضدها الثانية أمام محكمة أول درجة بجلسة (.....) والتى تتولى إدارة العقار الكائن به المحل وفق ما أقرت به المطعون ضدها الأولى بالسبب الأول من صحيفة استئنافها للحكم الابتدائى ومن هذه المستندات صورة عقد فسخ شركة تضامن مؤرخ ١٩٩٤/٣/٢٨ وثابت التاريخ فى ١٩٩٤/٥/٤ برقم ٩٠٧ توثيق السويس محرر بين كل من (.........) بوكالة الطاعن والمطعون ضدهن الأولى والثانية والرابعة متضمنا اتفاقهن جميعا بعد فسخ عقد الشركة على أن يختص شقيقهن الطاعن بالمحل التجارى مركز الشركة وما به من محتويات وموجودات وان يصبح مالكا له بعد قيامه بدفع قيمة المحتويات لهن وموافقتهن أيضاً على تحرير عقد إيجار له عن هذا المحل وان يكون هو المستأجر الوحيد له ومن تلك المستندات أيضاً إيصال سداد أجرة المحل عن ديسمبر

١٩٩٤ صادر من المطعون ضدها الثانية كمؤجرة للطاعن وعدد ٣ إيصالات سداد قيمة استهلاك الكهرباء لذات المحل عن شهور أكتوبر ونوفمبر وديسمبر ١٩٩٤ وهو ما يتعارض مع ادعاء المطعون ضدها الأولى باستئجار ذات العين من المطعون ضدها الثانية بعقد إيجار مؤرخ ١٩٩٤/٤/١٣ سيما وان عقد فسخ شركة التضامن محرر فى تاريخ سابق على العقد المذكور، وإذ كان دفاع الطاعن سالف الإشارة إليه المؤيد بهذه المستندات جوهريا من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا.

مـــادة ٢٥

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

التطبيقات القضائية

المنازعة بين المؤجر والمستأجر بشأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وجوب الفصل فيها باعتبارها مسألة أولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة.

(الطعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

مـــادة ٢٦

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

التطبيقات القضائية

النص فى المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات مفاده وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حجة الحكم الجنائى الصادر من المحكمة الجنائية فى موضوع الدعوى الجنائية أمام المحاكم المدنية مقصورة على منطوق الحكم الصادر بالإدانة أو بالبراءة بالنسبة لما كان موضع المحاكمة، ودون أن تلحق الحجية الأسباب التى لم تكن ضرورية لهذه البراءة أو تلك الإدانة وكان

يبين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٨١٣ لسنة ١٩٨٠ جنح مستأنفة القاهرة أنه قضى ببراءة المطعون ضده من تهمتى عدم تحرير عقد إيجار للطاعن وتقاضى مبلغ " خلو رجل " لان الفعل لا يعاقب عليه القانون فى الأولى ولعدم الصحة فى الثانية، وكان ذلك كافيا لإقامة الحكم.
فإن ما تطرق إليه بعد ذلك فى أسبابه من عدم صحة العلاقة الايجارية التى تمسك بها الطاعن يكون تزيدا لان فصله فيه لم يكن ضروريا، إذ لا تلازم بين عدم تقاضى المالك لمبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وبين قيام العلاقة الايجارية، وبالتالى فإن هذه الأسباب لا تكون لها حجية أمام المحكمة المدنية التى تنظر العلاقة الايجارية.

(الطعن رقم ١٩٧٨ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٣/٢/٢٤ غير منشور)

النص فى الفقرة الأولى من المادة ١١٥ من قانون الإثبات – يدل على أن المشرع لم يجز التحليف على واقعة تكون جريمة جنائية تأسيسا على انه لا يصح أن يكون النكول عن اليمين دليلا على ارتكاب الجريمة ولا يجوز إحراج مركز الخصم وتحليفه مدنيا على ما لا يجوز التحليف عليه جنائيا.. والنص فى المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه " لا يجوز للمؤجر مالكا ام مستأجرا.. اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد وفى المادة ٧٧ منه على أن " يعاقب

كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون.. بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر" يدل على أن الشارع إنما يؤثم أن يتقاضى المؤجر أية مبالغ اضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه.. ومن ثم فإن تقاضى الطاعن المبلغ المطالب به يعد أمرا مخالفا للنظام العام بما لا يجوز عملا بنص المادة ١/١٥ من قانون الإثبات إثباته عن طريق اليمين الحاسمة.

(الطعن رقم ٢٧٠٧ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٨٩/٢/١٨ س ٤٠ ص ٤٧٧)

لما كان مفاد النص فى الفقرة الأولى من المادة ١١٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أنه " لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام" أن الشارع – وعلى ما يؤخذ من مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى – قد أقر الفقه والقضاء على ما قيدا به نطاق تطبيق اليمين الحاسمة ومنه ما رجح فى القضاء المصرى من عدم جواز التحليف على واقعة تكون جريمة جنائية تأسيسا على انه لا يصح أن يكون النكول عن اليمين دليلا عن ارتكاب الجريمة، ولا يجوز إحراج مركز الخصم وتحليفه مدنيا على ما لا يجوز التحليف عليه جنائيا، ولا يغير من هذا النظر انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة عن الواقعة التى تكون جريمة لأن انقضاء الدعوى الجنائية لا يؤثر فى وصف الجريمة ولا فى نسبتها إلى فاعلها، وإنما يسقط حق الدولة فى العقاب عنها، وأن تقاضى المؤجر لأى مبلغ خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد أمر يشكل جريمة عملا بالمادة

٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ويعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه، وذلك تطبيقا لنص المادة ٧٧ من ذات القانون ومن ثم فإنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر على انه تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار حتى ولو انقضت الدعوى الجنائية فيها طالما انها واقعة مخالفة للنظام العام.

لما كان ذلك، وكان الطاعن قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده (المؤجر) بشأن تقاضيه منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض توجيهها للمطعون ضده فإنه يكون قد التزم التطبيق الصحيح لأحكام القانون.

(الطعن رقم ١٩٩٠ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٤/١٩ س ٤٦ ص ٦٥٥)

المنازعة بين المؤجر والمستأجر بشأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وجوب الفصل فيها باعتبارها مسألة أولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة.

(الطعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٤) لم ينشر بعد

إذا كان البين أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بتقاضى المطعون ضده مبلغ ثلاثة آلاف جنيه مقدم إيجار يخصم بواقع ٢٥ جنيه شهريا لمدة عشر سنوات تنتهى فى ٢٠٠٢/١٠/٣١ فتكون الأجرة المستحقة ٤٠ جنيه شهريا، إلا انه كلفها بالوفاء بالأجرة كاملة باعتبارها ٦٥ جنيه شهريا، وطلبها إحالة الدعوى للتحقيق فرد عليها الحكم المطعون فيه بمقولة أنه لا يجوز توجيه اليمين فى واقعة تكون جريمة تأسيسا على

انه لا يصح أن يكون النكول دليلا على ارتكاب الجريمة ولا يجوز إحراج مركز الخصم وتحليفه مدنيا على ما لا يجوز التحليف عليه جنائيا، وان تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار يعد جريمة لا يجوز إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها ويكون بذلك قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٨/١٨) لم ينشر بعد

مـــادة ٢٧

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند للمخالصة عنها فالمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يدع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفـى المـدن والقـرى التـى لا توجـد بهـا مأموريات عوائـد يـتم الايداع بخزانة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل مـن المستأجر والجهـة المـودع لـديها الأجـرة أخطـار المـؤجر بهـذا الإيـداع بكتـاب موصـى عليـه مصـحوب بعلـم الوصول.

مع عـدم المسـاس بمـا يكـون للمـؤجر مـن حقـوق أخـرى يعتـبر إيصـال الإيـداع سـندا لإبـراء ذمـة المسـتأجر مـن قيمـة الأجـرة المسـتحقة بالقـدر المـودع وعلـى الجهـة المودعـة لـديها أداء الأجـرة المودعـة للمـؤجر فـور طلبهـا دون قيـد أو شـرط أو إجراءات.

التطبيقات القضائية

يبين من استقراء نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المـؤجر والمستأجر أن المشرع يطلـق لفظ المكان كلما أراد ألا يعتد بالغرض من الاستغلال أما إذا نحى إلى قصر الحكم على ما يستغل فى غرض السكنى استعمل لفظ مسكن يدل على ذلك انه من المادة الأولى من القانون نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها

ولما أراد أن يخضع الأماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ما جرت به المواد ٢، ٧، ٨ من ذات التشريع عرفها بالمسكن.

(الطعن رقم ١٥١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨ س ٣٨ ص ١١٨٤)

معنى الأجرة المستحقة وفق المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ التى حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يقتصر الأجرة المبينة فى العقد أو تلك المحددة بمقتضى لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه، وإنما يقصد بها أيضاً ما جعله القانون فى حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الإشارة التى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر فى موعد معين وكان مؤدى نص المادة ٢/٢٧ من القانون الأخير انه يترتب على التأخير في سداد الأجرة ويعامل نفس معاملته من حيث إدراجه في التكليف بالوفاء. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه في هذا الخصوص على ما ثبت للمحكمة من مطالعة الإنذار المعلن المطعون ضدهما بتكليفهما بالوفاء بالأجرة من أنه جاء خلواً من بيان مقدار المستهلك من المياه وقيمته المستحقة فعلاً والتي يطالب بها الطاعنون ورتب على ذلك بطلان ذلك التكليف واعتباره حابط الأثر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨) س٣٩ ص١٢٤١

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى هذا الخصوص على ما ثبت للمحكمة من مطالعة الإنذار المعلن المطعون ضدهما بتكليفهما بالوفاء بالأجرة من أنه جاء خلوا من بيان مقدار المستهلك من المياه وقيمته المستحقة فعلا والتى يطالب بها الطاعنون ورتب على ذلك بطلان ذلك التكليف واعتباره حابط الأثر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨ س ٣٩ ص ١٢٤١)

النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع أراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم له - استثناء من القواعد العامة للوفاء بالدين - طريقا سهلا ميسرا للوفاء بالأجرة التى رفض المؤجر استلامها تعنتا بأنه خوله - قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق الأجرة - أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بان يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها - خلال الأسبوع التالى ودون رسوم - خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر إيصال هذا الإيداع سندا مبرءا لذمته من

دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على عدم إتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمنا من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقا لهذه الإجراءات التى سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطارات تعسفه وعنته واعتباره هذا الإيداع مبرءا لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تحصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلة انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالى فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائى قائما ولا تبرأ ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التى هدف إليها المشرع من هذا الإجراء الذى أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والايداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات التى تطلبها المشرع فيهما تجعل الإيداع غير مبرئ لذمة المدين.

(الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣ س ٤٠ ص ٨٢٧)

ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن الأجرة المستحقة وفق هذا النص لا تقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه إنما قصد بها أيضاً ما جعله القانون فى حكم الأجرة وملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والتى تقضى بموجب الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها إلى المؤجر، ومن ملحقات الأجرة الضرائب والرسوم وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ورسم

النظافة، وقد نصت المادة ١٤ من القانون الأخير على التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة إذ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن هذه الآثار أيضاً تترتب على عدم الوفاء بأى قدر من ملحقات الأجرة.

ولما كان ذلك وكان القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ قد فرض رسما على شاغلى العقارات بنسبة ٢٪ من القيمة الايجارية فإن نكول المستأجر عن سداد أى من الملحقات يعتبر نكولا عن دفع الأجرة، ويخضع لذات أحكام التأخير فى الوفاء بالأجرة وعلى المستأجر لتوقى الحكم بالإخلاء سدادها قبل إقفال باب المرافعة ولو كان إبداعه للأجرة سابقا على رفع الدعوى.

إذ كان الطاعن قد تمسك فى التكليف بالوفاء وبدفاعه أمام محكمة الموضوع بمطالبة المطعون ضده بالوفاء بالأجرة ورسم النظافة والمصاريف الرسمية والنفقات الفعلية وما عليه من ضرائب ورسوم، وإذ أغفل الحكم التحقق من قيام المطعون ضده بسداد المستحق عليه منها، وذهب فى عبارة مجملة أن المطعون ضده سدد المبالغ المطلوبة منه ولم يبين عناصر تلك المبالغ وما تم الوفاء منها مما يعيب الحكم بالقصور فى التسبيب.

(الطعن رقم ١٠٩٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩١/٧/١٨ س ٤٢ ص ١٤٤٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير المبرر وقبوله فى تأخر المستأجر فى سداد الأجرة أو امتناعه عن سدادها من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن خلص إلى توقي الطاعن الإخلاء فى الدعوى رقم ٢٣٥ لسنة ١٩٨٤ مستعجل الجيزة واستئناف الحكم الصادر فيه بسداده الأجرة المتأخرة عليه والى تكرار امتناعه عن الوفاء بالأجرة محل النزاع الماثلة ابتداء من ١٩٨٩/٣/١ وأنه لم يقم بعرضها على المطعون ضده إلا بموجب إنذار أعلن إليه بتاريخ ١٩٨٩/١٠/١٥ قد رد على ما ساقه الطاعن من مبررات لتأخره فى الوفاء بالأجرة بقوله " ... ولا ترى المحكمة فيما ساقه المستأنف من أعذار أوردها بالوجه الثانى من النعى مبررات مقبولة للتأخير سيما وقد رسم له المشرع سبلا ميسرة لعرض الأجرة إذا امتنع المؤجر عن استلامها سواء بعرضها عليه بالإجراءات المنصوص عليها فى قانون المرافعات أو بإيداعها خزانة مأمورية العوائد المختصة على النحو الذى رسته المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ولما كان ما ساقه الحكم على هذا النحو سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق فإن النعى يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٤١٧٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢ س ٤٣)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إلغاء النص التشريعى لا يتم وعلى ما جرى به نص المادة الثانية من القانون المدنى - إلا بتشريع لاحق ينص

صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، ويقضى بالتعارض فى هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد ويستحيل إعمالهما معا لنص فى المادة ٢٧ من قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة ٣٣٨ من القانون المدنى يدلان على أن المادة ٢٧ سالفة البيان تضمنت تنظيما ميسرا لقيام المستأجر بسداد الأجرة التى يمتنع المؤجر عن تسلمها توقيا لقيامه برفع دعوى الإخلاء عليه، دون أن تنص صراحة أو ضمنا على إلغاء حكم المادة ٣٣٨ من القانون المدنى سالفة البيان، وليس ثمة تعارض بين النصين.

ذلك أن المشرع قصد بنظام الإيداع المنصوص عليه بالمادة ٢٧ المذكورة التيسير على المستأجر وأن يجنبه إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها بالمادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات، إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فإن شاء سلك هذا الطريق الميسر وإن رأى أن يسلك الطريق المعتاد للإيداع فله ذلك متى توافرت شرائطه القانونية دون أن يعد مخالفا للنظام العام، إذ ليس فى ذلك ما يمس هذا النظام من قريب أو بعيد.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/١٨ س ٤٣)

النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع أراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم له استثناء من القواعد العامة للوفاء بالدين - طريقا سهلا ميسرا للوفاء بالأجرة التى رفض المؤجر استلامها تعنتا بأن خوله قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق الأجرة - أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها - خلال الأسبوع التالى ودون رسوم خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائر العقار بالنسبة للمدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر إيصال هذا الإيداع سندا مبرءا لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على عدم إتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمنا من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقا لهذه الإجراءات التى سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطارات تعسفه وعنته واعتباره هذا الإيداع مبرءا لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع توقيا لقيام المؤجر برفع دعوى الإخلاء عليه ولا يغير من ذلك ما جرى به نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى من أن يكون الإيداع أو ما يقوم مقامه

من إجراء جائزا أيضاً إذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنه أو كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء أو كان الدين متنازعا عليه بين عدة أشخاص أو كانت هناك أسباب جدية أخرى تبرر هذا الإجراء... إذ لا تعارض بين النصين سالفى البيان ذلك أن المشرع قصد بنظام الإيداع المنصوص عليه بالمادة ٢٧ سالفة البيان وعلى ما سلف القول التيسير على المستأجر إذا تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فإذا لم تحصل الإخطارات المشار إليها فى المادة ٢٧ السالف بيانها - من المستأجر أو وقعت باطلة أو لم تكن هناك أسباب جدية تبرر للمستأجر إيداع الأجرة مباشرة دون عرضها على المؤجر انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالى فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائى قائما ولا تبرأ به ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التى هدف إليها المشرع من هذا الإجراء وهى مواجهة امتناع المؤجر عن استبقاء الأجرة الذى أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات التى استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات التى تطلبها المشرع فيها تجعل الإيداع غير مبرئ لذمة الميدن.

(الطعن رقم ٥٨٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٣/٣/٢٩ س ٤٤ ص ٨٥٧)

إذا كان المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجر فى حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة بغير سبب مشروع رسم فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طريقا سهلا فى الإجراءات وعديم النفقات

سدا للطريق أمام تعنت الملاك خرج فيه عن القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات بشأن العرض والإيداع، وارتأى فى التزام المستأجر بها ما يجنبه إقامة دعوى ضده بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو فى القليل ما يرفع عنه عبء مصاريفها ونفقاتها الفعلية إذا ما رفعت ضده عنتا من المؤجر ويعتبر إيداع الأجرة المستحقة مبرءا لذمة المستأجر بالقدر المودع متى كان الإيداع سابقا على رفع الدعوى ولا محل لكى يتحمل المستأجر عبء المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر إذا ما رفع الأخير الدعوى عنتا منه.

(الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٣/١١/١٨ س ٤٤ ص ٢١٩)

المقرر فى قضاء محكمة النقض – أن الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى عليه بالإخلاء هى تلك المستحقة فعلا فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء فإذا ما قام المستأجر بسداد هذه الأجرة خلال الأجل المطلوب أو بإيداعها للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة وقام بإخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وطبقا للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فقد اعتبر المشرع إيصال الإيداع سندا مبرءا لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع، فإنه يتعين على المؤجر – وقد بلغ مأربه – أن يقف عند هذا الحد دون المضى فى سلوك سبيل التقاضى فى شأنها وإلا فقد لزمته نفقاته ولا يكون

المستأجر مطالبا بموالاة سداد الأجرة التى تستحق فى مرحلة الاستئناف توقيا للحكم بالإخلاء.

لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده - المستأجر قد قام بإيداع أجرة الأشهر من يونيه حتى أغسطس سنة ١٩٨٨ مأمورية العوائد التى تقع فى دائرتها شقة النزاع بإيصالى الإيداع المؤرخين ١٩٨٨/٧/١٠ و ١٩٨٨/٨/٩ والمودعين ضمن حافظة مستندات المطعون ضده أمام محكمة الاستئناف، كما قام بإخطار الطاعن رسميا بهذا الإيداع حسبما ثبت من إشعارات الخطابات المسجلة المرفقة بإيصالى الإيداع فيكون بذلك قد اتبع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ولما كان تكليف الوفاء قد أعلنت للمستأجر فى ١٩٨٨/٨/٢٩ ويتضمن الأجرة المستحقة عن الأشهر سالفة البيان وكان الإيداع سابقا على هذا التكليف فإنه يكون قد تضمن أجرة تم سدادها فيصبح حابط الأثر، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى فى قضائه إلى عدم قبول الدعوى فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً وبرأت بذلك ذمة المستأجر من دين الأجرة محل التكليف فإنه لا يكون مطالبا بموالاة السداد حتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف توقيا للحكم بالإخلاء.

(الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١/١٩ س ٤٦ ص ٢١٣)

النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أتاح للمستأجر قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق الأجرة - أن يخطر

المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع، فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها - خلال الأسبوع التالى ودون رسوم- خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، وقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن المشرع وإن رسم بموجب النص المشار إليه طريقا ميسرا لقيام المستأجر بسداد الأجرة التى يمتنع المؤجر عن تسلمها إلا انه لم يسلب المستأجر حقه فى سلوك سبيل الطريق المعتاد لعرض وإيداع الأجرة متى توافرت شرائطه المقررة، وكان مفاد نص المادة ١/٤٨٧ من قانون المرافعات أن العرض الحقيقى يحصل بإعلان الدائن على يد محضر ويشتمل محضر العرض على بيان الشيء المعروض وشروط العرض وقبول المعروض أو رفضه، فإذا قبل الدائن العرض واستلم المبلغ اعتبر ذلك وفاء مبرئا للذمة من المبلغ المعروض، وكان المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه ولئن كان الوفاء بالأجرة بعد إقامة الدعوى اللاحقة لا يحول دون توافر التكرار إلا أن مناط ذلك أن تكون تلك الدعوى قد أقيمت بعد انقضاء الموعد المحدد لسداد الأجرة على النحو المتقدم - الوارد بنص المادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فإذا تعجل المؤجر فى رفعه دعواه قبل انتهاء هذا الموعد فلا يجاب إلى طلب الإخلاء متى ثبت قيام المستأجر بالسداد خلال ذلك الميعاد ولو كان ذلك بعد إقامة الدعوى.

لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدهم قد أقاموا الدعوى فى ١٩٩٤/١١/٦ بطلب إخلاء الطاعن لتأخره فى سداد أجرة شهر نوفمبر سنة ١٩٩٤، وكان الطاعن قد تمسك بدفاع حاصله أن قام بعرض الأجرة المستحقة على المطعون ضدهم بموجب إنذار معلن على يد محضر بتاريخ ١٩٩٤/١١/١٦ - وقبل مضى الميعاد المحدد بنص المادة المشار إليها، وقد استلمت المطعون ضدها الثانية عن نفسها وبصفتها وكيلة عن باقى المطعون ضدهم - هذا المبلغ ورغم ذلك انتهى الحكم المطعون فيه إلى القضاء بالإخلاء دون أن يبحث هذا الدفاع الجوهرى الذى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ٨٥٤٦ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٥ س ٤٧ ص ١٦٣٨)

النص فى المادة ٢/٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند مخالصة عنها فللمستأجر قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر لاستلامها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها قام بإيداعها لحسابه، ولازم ذلك انه إذا بادر المستأجر باتخاذ إجراءات عرض الأجرة القانونية فى الموعد المحدد قانونا على محل إقامة المؤجر الثابت بصحيفة الدعوى قبل إيداعها ولم يتم الإعلان لسبب لا يرجع إلى خطأ المستأجر فإن عرض الأجرة على هذا النحو وقعود المؤجر عن استئذانها يعد مبررا للتأخير فى الوفاء بها.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد اجتزأ فى رده على دفاع الطاعن بشأن المبرر فى التأخير بقوله بأن سداد الأجرة بعد رفع الدعوى لا يعد مبررا للتأخير فى سدادها، وكان هذا الذى أورده الحكم لا يواجه دفاع الطاعن القائم على انه بذل عناية الرجل المعتاد فى سعيه لسداد الأجرة فى مواعيدها وأن مسلك المطعون ضده وقيامه بتغييره موطنه دون إخطاره بذلك وامتناع وكيله عن قبول الأجرة هو السبب فى تأخر الوفاء بها، وكان الواقع الثابت بالأوراق أن المطعون ضده اتخذ موطنا له فى صحيفة دعواه العقار رقم .... وتقدم الطاعن لقلم المحضرين فى ١٩٩٦/٩/٧ أى قبل تاريخ رفع الدعوى الحاصل فى ١٩٩٦/١٠/١٢ بإنذار عرض الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٩٦ المطالب بها فضلا عن أجرة احدى عشر شهرا تالية مقدما وقد أثبت المحضر بتاريخ ١٩٩٦/١٠/١٥ انه لم يستدل على هذا العقار فأعاد الطاعن عرض الأجرة عليه بموجب إنذار عرض مؤرخ ١٩٩٦/١٠/١٦ وأثبت المحضر به أن المطعون ضده لم يستدل عليه ولا يوجد له محل إقامة بهذا العقار فأعاد الطاعن العرض بموجب إنذار عرض مؤرخ ١٩٩٦/١٠/٢٤ على مكتب المحامى الذى اتخذه المطعون ضده محلا مختارا له بصحيفة الدعوى فامتنع المحامى عن استلام الأجرة وإذ كان هذا المسلك من الطاعن يدل على حرصه على سداد الأجرة فى مواعيدها المقررة قانونا وأن التأخير بالوفاء بها كان له ما يبرره فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ١٨٠٧ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٢١) لم تنشر بعد

تقديم الطاعن إنذار بعرض قيمة أجرة عين النزاع على شقيق المطعون ضده وإيداعها خزانة المحكمة وتدليله بإيصالات سداد أجرة على صفة المعروض عليه إغفال الحكم المطعون فيه لهذا العرض والإيداع وأثره فى براءة ذمة الطاعن من دين الأجرة المطالب به قصور.

(الطعن رقم ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢) لم ينشر بعد

مصروفات العرض والإيداع ورسم الإنذار وقوعهما على عاتق المدين إلزام الدائن بهما، شرطه. تعسفه فى عدم قبول العرض أو رفضه له بغير مسوغ قانونى . المادتان ١/٣٤٣، ٣٤٨ مدنى.

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥) لم ينشر بعد

عرض الطاعن الأجرة المستحقة شاملة رسم النظافة ونفقات رفع الدعوى على المؤجرة وإيداعها خزينة المحكمة على ذمته قبيل انعقاد الخصومة بتمام إعلانه. أثره. مبرء لذمته ولا تقوم به حالة تكرار التأخير فى الوفاء بها.

(الطعن رقم ٣٠٠ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٤ لم ينشر بعد)

ثبوت عرض الطاعن الأجرة المطالب بها على المطعون ضده بموجب إنذارى عرض ولرفض الأخير استلامها أودعها خزانة المحكمة. أثره. براءة ذمة الطاعن من دين الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء المستندة إلى التأخير فى سداد الأجرة وعدم التزامه بما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات فعلية لإقامة تلك الدعوى. مخالفة الحكم المطعون فيه

هذا النظر وقضاؤه بالإخلاء لعدم سداد الطاعن المصاريف والنفقات الفعلية. خطأ.

(الطعن رقم ٢١٤٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/١٥) لم ينشر بعد

مـــادة ٢٨

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إنذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

يغله العقار من أجرة ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر المستأجر.

فإذا تبين عدم امكان إعادة الحق أو الميزة جاز للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

التطبيقات القضائية

ان النص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المنطبقة على واقعة الدعوى – والمقابلة للفقرة الأولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – على أن " يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك، ولا يخل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة أن كان لذلك محل" ، يدل على أن المشرع استهدف علاج أزمة الإسكان بتشجيع الملاك على إقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لأي غرض آخر، استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدني التي لا تجيز للمؤجر أن يحدث بالعين وملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر ومن حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – المقابلة للمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – والتي لا تجيز حرمان المستأجر من أي حق من حقوقه أو منعه من أي ميزة كان يتمتع بها، سواء تم ذلك عن طريق التعلية بإقامة طابق

أو أكثر فوق البناء القائم، إلا والإضافة بإنشاء مبان جديدة تزيد فى رفعة البناء المؤجر، حتى ولو كان عقد الإيجار يحظر ذلك صراحة. والحق المخول للمؤجر فى هذا النطاق ينبغى أن يقدر بقدره، فلا يجاوز ما تستلزمه الإضافة أو التعلية ولا يجوز استغلاله لإساءة استعمال الحق طبقا للقواعد العامة.

(الطعن رقم ٣٨ لسنة ٤٥ ق – جلسة ١٩٧٨/١١/١ س ٢٩ ص ١٦٦١)

مؤدى نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ – المنطبق على واقعة الدعوى- بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والمقابلة للفقرة الأولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وأن المشرع استهدف علاج أزمة الإسكان بتشجيع الملاك على إقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لأى غرض آخر، استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدنى التى لا تجيز للمؤجر أن يحدث بالعين وملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر، ومن حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – والمقابلة للمادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – والتى لا تجيز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أى ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعلية بإقامة طابق أو أكثر فوق البناء القائم أو الإضافة بإنشاء مبان جديدة تزيد من رقعة البناء المؤجر حتى ولو كان عقد الإيجار يحظر ذلك صراحة.

(الطعن رقم ٢٢٥٦ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٤/٤/٩ س ٣٥ ص ٩٤٩)

المقرر أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار إن كان يشترط الإقامة الفعلية المستقرة للمستأجر وفق المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبقة على واقعة النزاع إلا أن انقطاع هذه الإقامة بسبب عارض ليس من شأنه أن يحول بطريق اللزوم بينه وبين حق الإقامة في العين ولا يسقط هذا الحق أو ينتهي بقيام هذا الطارئ الذي أدى به إلى ترك العين مدة مؤقتة تنتهي بانتهاء هذا الطارئ، كما أن توجيه الإعلان لشخص في محل ما لا يعني عدم إقامته في غيره.

(الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٤٩ق– جلسة ١٩٨٥/٤/١٠) س٣٦

مـــادة ٢٩

مع عدم الإخلال بحكم المادة "٨" من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أي من والديه الذي كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركاته في استعمال العين بحسب الأحوال.

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بما فيه أحكام العقد.

التطبيقات القضائية

النص في المادة ٦٠١ من القانون المدني على أنه "لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر" وفي المادة ٦٠٢ مدة منه على أنه "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد "يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلي الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب أنهاؤه.

ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرراً لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفي في الحالتين المنصوص عليهما فيه، إلا أنه استهداء بالحكمة التي أملته فإن طلب الإخلال مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوفر فيهم، بخلاف الحالة التي يراعي في إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه، إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر "كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب" ويجوز للمؤجر "كما في الزراعة" أن يطلب إنهاء العقد وقد أفصح المشرع من هذا الاتجاه في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة.
وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه، فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه ".... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي لا تنتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين

بحسب الأحوال ومفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم.

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٤٣ق- جلسة ١٩٧٧/١٠/٢٦ س٢٦ ص١٢٧٨)

النص في المادة ١٥٢ من القانون المدني على أنه "لا يرتب العقد التزاماً في الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقاً" يدل على أن مبدأ نسبية أثر العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع، بما يقتضي أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين في الحدود التي بينها القانون، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلي عاقديه، غير أنه يجوز الخروج على المبدأ السالف بإرادة طرفية في شقة الإيجابي وهو إنشاء الحق دون شقه السلبي وهو تقرير الالتزام، بمعنى أنه ليس لطرفي العقد أن يرتبا باتفاقهما التزاماً في ذمة الغير، وإن كان لهما أن يشترطا حقاً لمصلحة ذلك الغير. ولئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراءى له إيواءهم، ولئن كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن استهدفت حماية شاغل العين المؤجرة عن عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من إقامة مستقرة في المسكن إبان أزمة الإسكان، وجعلت عقود إيجار عقد تلك الأماكن ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلي غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام، بحيث لا يحق إخراج المقيمين إقامة مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم إلا بسبب من الأسباب التي حددتها

تلك التشريعات على سبيل الحصر، إلا أن ذلك لا ينفي نسبية أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص فلا يلتزم بها غير عاقديه الأصليين اللذين يأتمران بقانون العقد، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد إلا بما تضمنه من التزام، طالما بقى المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة لم يبرحها إلي مسكن آخر، ولم ينسب إليه أنه تنازل عن حقه في الإيجار أو أجره من باطنه خلافاً لما يفرضه عليه القانون يؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن المشرع في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ثم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عني بتعيين المستفيد من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين بما يشير إلي أن المقيمين من المستأجر الأصلي لا يترتب في ذمتهم التزامات قبلى المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد، حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلي الأصيل، لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده، وإنما تمتعهم بالإقامة في العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية أو ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتبديل متعلقة به هو

ولا شأن لها بالمؤجر وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن عقد إيجار عين النزاع أبرم في بين الطاعنة وبين أبنتها التي كانت زوجاً للطاعن آنذاك، وأن المؤجرة استصدرت حكماً في الدعوى رقم قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها في سداد الأجرة من ولتضمن عقد الإيجار الشرط الصريح الفاسخ، وكان هذا الحكم قد نفذ بإخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذي كان يقيم معها في فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيماً بها مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية التي كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما أنه لم ينفرد بشغل الشقة بأي سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها، هو النتيجة التي تتفق والتطبيق الصحيح للقانون على الواقعة الثابتة به، ويكون النعي على غير أساس.

(الطعن رقم ٣٢٠ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩ س ٢٩ ص ٩٠٠)

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استن في المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده، في حالة

وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة - لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك.

ويفى لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد أن تثبت له إقامة مستغيرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدته وأياً كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلي إذ عاد وأقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمراره لحينها.

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٠ س ٢٩ ص ١٩٧٢)

العقد إما يقتصر على طرفيه والخلف العام، ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته، إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد، والنص في المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على" أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك. ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين" يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين، وما كان في حاجة لا يراد

هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته، لما كان ذلك فإن الطاعنة، ولئن كانت إبان التعاقد، زوجة المستأجر المطعون عليه، فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها، لما كان ما تقدم فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر، سند للبقاء في العين التي يستأجرها، ويكون الحكم، بإخلائها متفق وصحيح القانون.

(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦ س ٣١ ص ٩١٣)

المقصود بالقرابة في المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هي القرابة من النسب أو المصاهرة وكان المقرر وفقاً لنص المادة ٢٧ من التقنين المدني أن أقارب أحد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلي الزوج الآخر، وكانت المادة ٢١ سالفة الإشارة وأن صيغت في عبارة قد يفهم من ظاهرها أنها بينما تسوى بين حالة وفاة المستأجر وتركه العين بالنسبة للزوجة وأولاده ووالديه، فإنها تقصر الأمر على حالة وفاته بالنسبة لباقي أقاربه حتى الدرجة الثالثة، إلا أنه استهداء بحكمة التشريع وما تضمنته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون يتضح أن قصد الشارع لم ينصرف إلي جعل الحكم مختلفة في هذا الخصوص بالنسبة إلي كل من الفريقين وإنما جاء هذا الاختلاف الظاهري نتيجة إدخال تعديل على المشروع الأصلي، قصد به مجرد قصر اشتراط توافر مدة إقامة في العين على أفراد الفريق الثاني من الأقارب، دون الزوجة والأولاد والوالدين، بعد أن كان

يشترطه بالنسبة إلي الفريقين معاً، مما يترتب عليه الاختلاف الظاهري المشار إليه وإذا أفصح الشارع عن قصده إفادة هؤلاء الأقارب من الامتداد القانون عند وفاة المستأجر أو تركه العين بإيراده نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن اللاحق رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي أدرك الدعوى قبل أن تستقر مراكز الخصوم بصدور حكم نهائي فيها فيحكمها بسريانه بأثر فوري على المراكز القانونية التي لم تكتمل وتستقر لتعلقه بالنظام العام، صريحاً في إفادتهم منه في كلتا الحالتين، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وحجب نفسه عن التحقق من توافر شروط استمرار عقد الإيجار بالنسبة إلي الطاعن، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/١١ س ٣١ ص ١٧٥٩)

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك"يدل أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة وبالامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كان يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً، لما كان ذلك وكان مؤدي اتفاق زوج الطاعنة بصفته الأصيل في عقد الإيجار مع المطعون عليها - المؤجرة - على إنهاء العقد، وسريان هذا الإنهاء في حق الطاعنة على النحو السابق بيانه في الرد على السبب الأول، أنه لا يجوز

لها التمسك بحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة البيان لأن ترك المستأجر كان لإنهاء العقد بالاتفاق مع المؤجرة.

(الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/١٧)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان المشرع لم يعتبر المستأجر لعين للسكنى نائباً عن الأشخاص الذين عددهم نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابل للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ولذلك فقد عنى بالنص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم معه عند وفاته أو تركه العين إلا أنه مع ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فإن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المنصوص عليهم في المادتين سالفتي البيان، حقاً في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها عند بدء الإيجار، ومادام أن إقامة هؤلاء المساكنين بالعين لم تنقطع، فإنه يحق لهم الإفادة من الامتداد القانوني فإذا ثبت هذا الشرط بأن كانت الإقامة ثبتت مع المستأجر عند بدء الإيجار، فإن شغل هؤلاء للعين بعد ترك المستأجر لها، أو في حالة وفاته يكون لها سندها من القانون ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدد في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فئات أقارب مستأجر العين للسكنى ممن يحق لهم الإستناد إلي مساكنتهم له كي يمتد عقد الإيجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه للعين، ذلك لأن النص عليهم في التشريع سالف البيان أو في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفي حق من عداهم في التمسك

بالمساكنة وما رتبه القانون عليها من استمرارهم فيها في الحالتين سالفتي الذكر لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واضطراد من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وكان البين من مدوناته أنه ذهب في قضائه إلي أن المساكنة منذ بدء الإيجارة لا تنشئ للطاعن - فيما لو صح ما تمسك به في هذا الشأن - حقاً في الاستمرار بالعين بعد ترك المستأجر المتعاقد "المطعون عليه الثاني" مع المالك "المطعون عليه الأول" لها فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٤ س ٣٢ص ٢٦٥)

دعوى المؤجر في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالإخلاء للتنازل عن الإيجار ثم صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثناء نظر الاستئناف وتمسك الطاعن بالمادة ٢٩ مه التي استحدثت امتداد العقد للمقيمين من الأقارب إلي الدرجة الثالثة في حالتي الوفاة أو الترك، فإن الحكم بأعمال القانون القديم خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٢١٣لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤ س ٣١ ص ١٣٦٥)

المساكنة التي تنشئ حقاً للبقاء في العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ بإقامتهم بالعين مع المستأجرين منذ بدء الإيجار إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة

سكنية، إذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في حدود سلطته الموضوعية من أقوال الشهود في الدعوى ولأسباب كافية لحملة أن الطاعن إنما كان يقيم بغرفة النزاع على سبيل الإيواء تقديراً لظروفه الخاصة فتكون إقامته مبنية على عمل من أعمال التسامح الذي لا يكسبه حقاً يعارض حق المستأجرة على عين النزاع، وإن لم تكن مستمرة الإقامة فيها طيلة مدة الإيواء.

(الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٠ ق ـ جلسة ١٩٨١/٢/٢١ س ٣٢ ص ٥٦٨)

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده، في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك. ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدّتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلي إذا عاد وأقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها.

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير أدلة الدعوى وبحث مستنداتها واستخلاص الصحيح الثابت منها ولا رقابة عليها في ذلك

لمحكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عرض لمستندات الطاعن وأقوال شهوده وأخضعها لتقديره ورأي فيها عدم ثبوت ادعائه بترك المستأجر عين النزاع واستخلص من مستندات المطعون ضدها الأولى صحة إقامتها مع والدها المستأجر في تلك العين إقامة مستقرة حتى تاريخ وفاته، وقام في ذلك على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتؤدي إلي النتيجة التي انتهت إليها وفيها الرد الكافي على دفاع الطاعن، فإن النعى لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً في تقدير المحكمة للدليل مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم١١٣٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/١٦ س ٣٤ ص ١١٧٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حالة وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة بالنسبة لهؤلاء واشترط لمن عداهم مدة الإقامة المستقرة المحددة في هذا النص الذي جاء مطلقاً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك، أو من امتد العقد قانون لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في آخر فقراتها ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما

توافرت فيه الشرائط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الإسكان لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى حسبما وعاه الحكم المطعون فيه أن جدة الطاعنة كانت تقيم مع أبنها المستأجر الأصلي حتى تركه عين النزاع، وأن الطاعنة أقامت مع جدتها أكثر من سنة حتى وفاة هذه الأخيرة، فإن الطاعنة تغدو صاحبة حق أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢٩ آنفة الذكر، ولا ينال من ثبوت هذا الحق للطاعنة أنها كانت تدفع لجدتها مبلغاً من المال، أيا ما كانت تسميته أو الغرض منه، إذ هو لا يعدو - بهذه المثابة - أن يكون مساهمة في نفقات المعيشة بصورة ما، ولو استمرت الطاعنة بعد ذلك تدفعه لخالها، إذ بالترك قد انقطعت صلته قانوناً بشقة النزاع وليس له أن يتصرف في منفعتها.

(الطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/٨ س ٣٤ ص ١٣٨٢)

النص في الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي يحكم واقعة النزاع - وتقابلها المدة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن الأصل هو انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر إذا كان قد امتد بحكم القانون وفقاً لتشريعات إيجار الأماكن بعد انقضاء المدة المتفق عليها فيه على أنه استثناء من هذا الأصل إذا ما بقي بالعين المؤجرة زوج المستأجر أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة، فإن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر وإنما يستمر لصالح من بقى منهم بالعين بعد الوفاة، وعلى ذلك فإن من يدعي - خلافاً

للأصل - استمرار عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر، سواء كان مؤجراً، أو قريباً للمستأجر ممن عددتهم المادة يقع عليه عبء إثبات الإقامة التي تكفل هذا الاستمرار وما يترتب عليه من آثار وإذ كان الطاعن هو الذي يتمسك في دعواه الماثلة بإقامة المطعون ضده بالعين بعد وفاة المستأجر وينازعه في ذلك المطعون ضده، فإن الطاعن يكون هو المكلف بإثبات ما يدعيه.

(الطعن رقم ٦١٨ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢٦ ص ٣٥ ص ٣٠٦)

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن: "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيه زوجة و أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر والبقاء في العين المؤجرة والانتفاع بالامتداد القانوني في مفهوم هذه المادة وهو الترك الفعلي من جانب المستأجر وبقصد التخلى عن العين المؤجرة مع بقاء من كانوا يقومون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً.

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٢/٢٩ س ٣٥ ص ٦٠٠)

الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو انقضائها وهو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي تنشأ واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذي حصلت في ظله، أم

المراكز القانونية التي تنشأ في ظله باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن في نشوئها أو في آثارها أو في انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد أمره فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاؤها.

وإذا كان الثابت من الأوراق وما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الأصلية لعين النزاع حصلت في يولية سنة ١٩٨٠ أي قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ فإن القانون الساري وقت وفاتها وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الذي يحكم إثر وفاتها على عقد الإيجار في حالة بقاء ابنتها الطاعن في العين المؤجرة وإذ نصت المادة ١/٢٩ منه على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك بما مؤداه أن عقد إيجار عين النزاع المؤرخ ١٩٧٢/١٢/١ الصادر للسيدة لا ينتهي بوفاتها ويكون من حق ابنتها الطاعنة إذا ثبتت إقامتها في العين معها حتى الوفاة أن تستمر في شغل العين - وأن كان للمطعون ضده أن يطلب إخلاءها بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبارها أجنبية إذا كانت إقامتها بجمهورية مصر العربية قد انته وذلك إعمالاً لنص المادة ٣/١٧ منه - وإذ

خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأسس قضاءه بإخلاء الطاعنة - على قوله فإنه مع ثبوت إقامة الطاعنة بشقة النزاع لا يمتد عقد إيجار والدتها لصالحها لأنها أجنبية وليست مصرية ومن ثم ينتهي هذا الإيجار بانتهاء إقامة هذه المستأجرة الأجنبية بوفاتها طبقاً لنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/٩ س ٣٥ ص ٩٥٤)

النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة وأولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك يدل على أن الترك يجيز لهؤلاء المقيمين في البقاء في العين المؤجرة والإفادة من الامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء المقيمين معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً.

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٩ س ٣٥ ص ١٠٥٠)

مؤدي نص الفقرة الثانية من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أن المشرع - رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة

بشرط أن يثبت أقامتهم معه بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وقد جاء النص مطلقاً غير مقيد يتساوى في تلك القاعدة سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من ابرم عقد للإيجار ابتداء من المالك أو من امتد العقد لمصلحته بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين وكان المقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكن الإقامة المستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك.

(الطعن رقم ٥٠٨ ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤ س ٣٥ ص ١٤٠٤)

ولئن كان قضاء هذه المحكمة قدى جرى على أنه لا يكفي اختصام المستأجر من الباطن، وإنما يجب اختصام المستأجر الأصلي إذا كان سبب دعوى الإخلاء هو تأجير العين المؤجرة من الباطن بغير إذن كتابي من المؤجر وبالمخالفة لشروط عقد الإيجار فإن مناط ذلك أن يكون عقد الإيجار ما زال قائماً باستمرار حياة المستأجرة الأصلي، أما إذا كان هذا المستأجر قد توفى، فإن الأمر يصبح محدوداً بحكم المادة ١/٦٠١ من القانون المدني، والمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ كان نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ قد جرى على أنه فإن مؤدي ذلك أن المشرع قيد من أطلاق حكم الفقرة الأولى من المادة ١٠٦ من القانون المدني الذي جرى على أنه لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر وعدد حالات استمرار العقد بعد وفاة المستأجر الأصلي، حصراً، جاعلاً القاعدة فيمن يستمر العقد لصالحه من ذويه الذين أوردهم تحديداً هي الإقامة

مع المستأجر الأصلي، ولم يجعل ركيزة هذه القاعدة علاقة الأرث بين المستأجر الأصلي وورثته بما مفادة أن دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن التي يقيمها المؤجر لمخالفة المستأجر الأصلي عقد الإيجار، هى دعوى لا تتعلق في حاولة وفاة هذا الأخير - بتركته التي تكون محلاً للتوريث، وإذ كان نص المادة الأولى من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧١ قد جرى على أن "تؤول إلي الدولة ملكية التركات الشاغرة الكائنة بالجمهورية العربية المتحدة والتي يخلفها المتوفون من غير وارث أيا كانت جنسيتهم وذلك من تاريخ وفاتهم، وتعد الإدارة العامة لبيت المال بوزارة الخزانة قوائم على القارات التي تتضمنها هذه التركات "كما نصت المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٣٧ لسنة ١٩٧١ بشأن ضم الإدارة - العامة لبيت المال إلي الهيئة العامة لبنك ناصر على أن "تضم الإدارة العامة لبيت المال إلي الهيئة العامة لبنك ناصر وتؤول إلي الهيئة كافة مالها من حقوق وأموال وموجودات وما عليها من التزامات وتتولى مباشرة اختصاصها على النحو المبين بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٦٢ " فإن مؤدي ذلك أن مناطق وجوب اختصام بيت المال "الهيئة العامة لبنك ناصر" أن تتعلق الدعوى بتركة شاغرة.

وحيث أن دعوى الإخلاء للتأخير من الباطن في حالة وفاة المستأجر الأصلي - إذا كان بلا وريث ظاهر - لا تتعلق بتركته، فإنه لا يكون ثمة محل لوجوب اختصام بيت المال فيها.

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١ س ٣٥ ص ١٧١٢)

النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين.

يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين، ولذلك نصت على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين، وما كان في حاجة لا يراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته.

(الطعن رقم ٣٥٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١٠/٥ س ٣٥ ص ١٧٣٠)

النص في المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال، يدل على أن المشرع أقر حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الأخير لها، وإلزام المؤجر بموجب الفقرة الأخيرة من هذه المادة بتحرير عقد إيجار له، وهو ما أقره المشرع، كذلك بما نص عليه بالفقرة "ج" من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ من استثناء هذه الحالة من الخطر الذي أوردته على حق المستأجر في التنازل عن المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً، وكان الحكم قد خالف هذا النظر، وأقام قضاءه بإخلاء عين النزاع ورفض تحرير عقد إيجار للطاعنة عن هذه العين على أن... فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٤٢٨ لسنة ٥٨ ق- جلسة ١٩٨٩/١/٢٢)س٤٠ ص٢٢٧

المقرر أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار أن كان يشترط الإقامة الفعلية المستقرة للمستأجر وفق المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبقة على واقعة النزاع إلا أن انقطاع هذه الإقامة بسبب عارض ليس من شأنه أن يحول بطريق اللزوم بينه وبين حق الإقامة في العين ولا يسقط هذا الحق أو ينتهي بقيام هذا الطارئ الذي أدى به إلي ترك العين مدة مؤقتة تنتهي بانتهاء هذا الطارئ كما أن توجيه الإعلان لشخص في محل ما لا يعني عدم إقامته في غيره.

(الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/١٠ س ٣٦)

النص في المادتين ١/٨، ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع عمد إلي تقرير قاعدة عامة بامتداد عقد الإيجار لمصلحة فئة محددة من الأقارب المقيمين مع المستأجر وقت الوفاة أو الترك على - اختلاف في شرط مدة الإقامة - وان هذه القاعدة لا يحد منها إلا أن يترتب على تطبيقها صيرورة من امتد العقد لمصلحته محتجزاً أكثر من

مسكن في البلد الواحد دون مقتض، كما يدل على أن المشرع لم يكتف بحماية ذوى القربي، المكلف المستأجر بإعالتهم قانوناً، من طائلة أزمة الإسكان، وإنما بسط هذه الحماية لتتسع دائرتها فتحتوى على من لا إلزام من القانون في إعالته في حدب من المشرع على الروابط الأسرية التي تتجاوز في أعماقها حد التكليف القانوني.

(الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٣٢ س ٣٧ ص ١٤١)

المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيه زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك... يدل على أن المشرع غربة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة- لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك، ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أياً كانت مدتها وأياً كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك، ولما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن المطعون ضدها الأولى أبنة المستأجر الأصلي لعين النزاع كانت تقيم مع أبنها بالعين المؤجرة إقامة استمرت حتى وفاته ثم من بعده مع شقيقتها

حتى تاريخ وفاتها ورتب على ذلك حقها في التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحها ومن ثم حقها في شغل العين المؤجرة بعد وفاة شقيقتها فإن النعي يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١١٦٤ لسنة ٥٠ق- جلسة ١٩٨٥/٥/٢٧)

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من في هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك. يدل على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة وبالانتفاع بالامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك.

من المقرر أن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع، ما دام استخلاصها في ذلك سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق.

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٩ س ٣٥ ص ١٠٥٠)

مؤدى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أن "مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو

تركه العين إذا بقى فيها زوجة وأولاده ووالده الذين كانوا يقيمون معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن دون تحديد المدة الإقامة، ولما كان النص جاء مطلقاً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفي أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء من المالك، أو من امتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين.

(الطعن رقم ١٤٩٠ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩ س ٣٧ ص ٦٢٠)

النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة وأولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك، أياً كانت مدة إقامتهم وأياً كانت بدايتها، بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك، والمقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الإقامة المستقرة في هذه الشقة، فلا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما لم يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته.

(الطعن رقم ٧٠٦ لسنة ٥٠ ـ جلسة ١٩٨٧/٤/٢ س ٣٨ ص٥٣١)

الإيـواء بطريـق الاستضـافة في ظـل أحكـام القـانون رقـم ١٢١ لسـنة ٩٤٧ يقوم على انتفاء العلاقة التعاقدية سواء بين المستأجر وبين ضيفه أو بين هذا الأخير وبين المؤجر، فلا يعتبر الضيف من ثـم مستأجراً مع المستأجر الذي أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق في الانتفاع بـالعين المـؤجرة بجابة به المستأجر إذ أن إقامته لديه إنما هي على سبيل التسامح منـه إن شـاء أبقـى عليها وإن شـاء أنهاها بغير التزام عليه وحكم الإيـواء بطريـق الاستضافة في معنى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يختلـف عن حكمه في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٥٠ ق ـ جلسة ١٩٨٧/١٠/٢٦ س ٣٨ ص ٩٢٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وأن كـان مـن واجـب المـؤجر تمكـين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر إلا أنه لا تثريـب علـى المسـتأجر إن هـو لم ينتفـع بـه مـا دام قائمـاً بتنفيـذ التزاماتـه تجـاه المـؤجر، وأن قيـام المستأجر بتـأجير العـين المـؤجرة لـه مـن البـاطن يعتبر صـورة مـن صـور الانتفاع بالشيء المؤجر وليس في التأجير من الباطن أو عدم العودة إلـي العين المؤجرة أثر انتهائه ما يصح اعتباره تخلياً عنها منهياً لعقد إيجارها. لما كان ذلك وكان دفاع الطاعنين قـد قـام أمـام محكمـة الموضـوع علـى أنهم لم يتخلوا عـن الإقامـة بشقة النـزاع واستمروا في الانتفـاع بهـا حـال حيـاة مـورثهم وبعـد وفاتـه بقضـاء شـهور الصيف بهـا أو بتأجيرهـا مفروشـة، وأنهم كانوا يقيمون معه إقامة دائمة بالعين إلـي أن نقل للقـاهرة في سنة

١٩٧١، وأن إقامتهم فيها بعد ذلك كانت موسمية ومتقطعة بحسب طبيعة مدينة الإسكندرية كمصيف، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على سند من عدم إقامة الطاعنين مع مورثهم إقامة مستقرة بعين النزاع وقت الوفاة حيث كانت مؤجرة مفروشة للغير وربت الحكم على ذلك انتفاء حقهم في امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليهم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ولما تقدم، وكان الثابت بإقرار المطعون ضده بصحيفة افتتاح الدعوى أن الطاعنين كانوا يقيمون مع مورثهم "المستأجر الأصلي" في سكنه بحي شبرا قبل وفاته - وكانت المحكمة تطمئن إلي ما شهد به شاهداً الطاعنين بجلسة التحقيق في ١٩٨٦/٢/١١ من أنهم كانوا يقيمون مع مورثهم بشقة النزاع بالإسكندرية قبل انتقاله إلي القاهرة، وكانوا يترددون عليها بعد ذلك في موسم الصيف، ثم كانت تؤجر للغير في بعض أشهر السنة مما مفاده ثبوت إقامتهم بالعين إقامة فعلية في أشهر الصيف مع المورث وإقامتهم بها حكماً خلال فترات تأجيرها مفروشة للغير مما لا يعد تخلياً عن الإقامة فيها سواء قبل أو بعد وفاة المورث، ومن ثم يحق لهم الاستفادة من حكم المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن طلب إخلاء شقة النزاع يكون ولا سند له من القانون.

(الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/١٨ س ٣٨ ص ٩٦٤)

وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة إنما يكون في حالتين الأولى: أن يكون عقد الإيجار وارداً على عين للسكنى، وفي هذه الحالة

يستمر العقد بالنسبة للأشخاص المذكورين في الفقرة الأولى (م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) بالشروط الواردة فيها والثانية: أن يكون عقد الإيجار وارداً على عين لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، وفي هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة لورثة المستأجر صاحب النشاط أو شركائه في ذات النشاط، وفي هاتين الحالتين فقد يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين، وإذ كان القانون هو مصدر الحق المقرر في هذه المادة بالنسبة لاستمرار عقد الإيجار والتزام المؤجر الوارد فيها، فإن حكمها لا يسرى على المستأجرين من الباطن في الحالة المنصوص عليها في المادة ٤٠ بند (ب) من ذات القانون لأن علاقة هؤلاء المستأجرين، بالمؤجرين لهم يحكمنها عقد الإيجار من الباطن المحرر في شأنها، وإذ كان الطاعن يشغل حجرتين بشقة النزاع لممارسة عمله في مهمة المحاماة بهما وذلك بمقتضى عقد إيجار من الباطن، ومن ثم فهو لا يعد شريكاً في نشاط المرحوم المستأجر الأصلي للشقة لتكوين عيادة يزاول فيها مهنته الطبية لتغاير النشاطين واستقلال كل منهما عن الآخر، فإن حكم المادة ٢٩ فقرة ٢، ٣ سالفة الذكر لا يسرى في حقه.

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/٢٢ س ٣٨ ص ٩٧٤)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المراكز القانونية التي نشأت في اكتملت وأصبحت حقاً مكتسباً في ظل قانون قديم يخضع كأصل من حيث آثارها وانقضائها لأحكام هذا القانون، وأن ما يرد في قانون لاحق من أحكام إنما يطبق بأثر فوري ومباشر في هذا الشأن على ما لم يكن قد

اكتمل من هذه المراكز وأن العبرة في هذا الصدد هو بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليس بوقت المطالبة به.

وإذا كان البين من الأوراق أو واقعة ترك الطاعن الأول شقة النزاع لابن أخت الطاعن الثاني تمت خلال سنة ١٩٦٤، ومن ثم فإنه لا يحل محل لإعمال حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن - الذي رفعت الدعوى في ظله - المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي منح المستفيدين من أحكامها الحق في امتداد عقد الإيجار إليهم في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين إذ هو حكم مستحدث لا نظير له في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي كان سارياً وقت واقعة ترك الطاعن الأول لعين النزاع في سنة ١٩٦٤ - وقد خلت القواعد العامة للإيجار الواردة في القانون المدني من نص يبيح للمستأجر ترك العين المؤجرة لأحد ذويه مالم يثبت - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه مشارك للمستأجر الأصلي في الإقامة بالعين إقامة مستقرة دون انقطاع منذ بدء الإيجارة وحتى تاريخ الترك.

(الطعن رقم ١٥٨٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٩ س ٣٨ ص ١٠٦٥)

امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه عند الوفاة أو الترك وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو حق شخصي مقرر لهؤلاء الأقارب، فلا يجوز لغيرهم التحدى به أمام القضاء، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن نجل الطاعن لم يختصم في

الدعوى، ولم يتدخل فيها، فلا يجوز للطاعن والحال كذلك يتمسك بحق نجله في امتداد عقد الإيجار إليه.

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/٣١ س ٣٨ ص ١٢٠٧)

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه للعين، وما كان في حاجة إلي إيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته، وكان المقصود بالترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة وبالامتداد القانوني للعقد في مفهوم المادة ٢٩ سالفة البيان هو الترك الفعلي للعين من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجار المؤجر قائماً - لما كان ذلك فإن الطاعنة ولئن كانت زوجة المطعون ضده الثاني المستأجر الأصلي إبان التعاقد فإن وجودها معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها، وكان الواقع في الدعوى أن زوج الطاعنة قد أخطر المطعون ضده الأول كتابة بإنهاء العقد وأعقب ذلك بتركه العين فإن هذا الإنهاء وقد صدر منه بصفته الطرف الأصيل في العقد يسرى في حق الطاعنة وتضحى وليس من سند لها للبقاء في العين.

(الطعن رقم ١٥٩١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/١/٣ س ٣٩ ص ٥٥)

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد أقر حق ورثة المستأجر الأصلي وشركائه الذين يدخلهم معه في استغلال العين-والتي يستأجرها لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي - في الاستمرار بالانتفاع بها بعد وفاته أو تركه لها. والمقصود بالشركاء في استعمال العين الذين يستفيدون بحق الامتداد القانوني المشار إليه بتلك المادة هو كل من يشارك المستأجر الأصلي في نشاطه المالي الذي يباشره في العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة بينهم بحيث تكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة من جانب المستأجر متابعة للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن يضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصصا لآخرين على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال ودون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين سواء كلها أو بعضها إلى شريكه في المشروع المالي بأي طرق من طرق التخلي. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول أقروا بأنهم قد استأجروا من الباطن من مورث الطاعنين أجزاء من العين لاستعمالها كل مستقلا في نشاطه عن الأخر ولحسابه الخاص ودون أن تقوم شركة بينهم وبين المستأجر الأصلي بالمفهوم السابق وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبرهم بالرغم من ذلك شركاء له في استعمال العين وأعمل في حقهم حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٠٦ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٨/١/٧) س٣٩ ص٧١.

المقرر في قضاء هذه المحكمة – أن عقد الإيجار لا يختلف عن غيره من العقود في الخضوع فقاعدة نسبية آثار العقد، فيظل المستأجر هو الطرف – الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية وانحرافا عن القاعدة العامة في نسبية آثار العقد، فهؤلاء ليسوا أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بدء الإيجار أو بعده. وإنما تأتي إقامتهم بالعين المؤجرة قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل ومتعلقة به هو ولا شأن للمؤجر بها، والنص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن "…. لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ويلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم … " يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أسرته، ومن ثم فإن زواج المطعون ضدها بالطاعن الأول وإقامتها مدة بعد الزواج بالشقة التي يستأجرها لا يجعل منها مستأجرة لها ولا يرتب لها حقا في الإقامة فيها معه

على غير إرادته.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهي إلى تمكين المطعون ضدها – الزوجة – من شقة النزاع استنادا إلى ما أورده بأسبابه من أنه، وقد ثبتت العلاقة الزوجية ولم تنفصل عراها بعد ومن ثم فإن من حق المستأنفة وهي زوجة الآن أن تقيم بعين النزاع مع زوجها طبقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ... رغم أنه لا محل لأعمال هذه المادة إلا حال وفاة المستأجر الأصلي أو تركه السكن – دون تقايله عن عقد الإيجار – وهو واقع غير مطروح في الدعوى الراهنة، ودون أن يدحض ما تمسك به الطاعنان من أن الطاعن الثاني هو المستأجر لشقة النزاع منذ تاريخ سابق على عقد الزواج بموجب عقد إيجار صادر من المالك المؤجر، وبعد أن تقايل الطاعن الأول عن عقد إيجاره وأن إقامة الأخير بالشقة كانت على سبيل الاستضافة فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون معيبا بالفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٢٣٧٥ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٨٨/١/٩) س٣٩ ص٧٣.

عقد إيجار عين للسكني إنما يخضع للأصل العام المقرر قانونا وهو نسبية أثر العقد في شأن موضوعه وعاقديه، وأنه ولئن كانت القوانين المتعاقبة المنظمة لإيجار الأماكن قد تضمنت نصوصا آمرة بالنسبة لمدتها واعتبرت العقود التي محلها عين خالية غير محددة المدة لصالح المتعاقد الأصلي وممتدة قانونا لصالح أقاربه الذين عددتهم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعدها المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك اعتبارا من المشرع بأن من يستأجر عينا للسكني ليس لنفسه فحسب بل له ولأفراد أسرته، وكانت الزوجة من الفئات سالفة الذكر، إلا أن شرط إفادتها من عقد المسكن الذي أبرمه الزوج مقرون بعلته وهي استمرار رابطة الزوجية، فإذا انقصمت عراها فإن العلة تكون قد انقصمت، ولا يكون لها من سبيل على العين، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهي إلى أحقية المطعون ضدها الأولى وأولادها من المطعون ضده الثاني في شغل عين النزاع رغم طلاق الأخير لها طلاقا بائنا على الإبراء بتاريخ ١٩٧٦/٤/٨، وهو ما يؤدي إلى عدم امتداد عقد الإيجار إليها، ولم يبين الحكم ماهية الصفة التي ألزم الطاعن بالتعاقد مع المطعون ضدها الأولى على أساسها، كما لم يبين توافر شروط المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن امتداد عقد الإيجار إلى أولاد المطعون ضده الثاني الذين لم يمثلوا في الخصومة، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٨٨٧ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٨/١/١١) س٣٩ ص٧٥.

المقرر وفقا لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد الإيجار لا ينتهي كأصل بوفاة المستأجر بل يمتد إلى زوجته وأولاده الذين يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، ومؤدي ذلك – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الإقامة التي يترتب عليها مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين هي الإقامة

المستقرة المعتادة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وبدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك، ولا تعد الإقامة العرضية والعابرة كذلك، وتقدير الإقامة المستقرة من أمور الواقع وتدخل في سلطة محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغا وألا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها ولا إلى مالا يؤدي إليه مدلولها، لما كان ذلك، وكان مؤدي أقوال شاهدي المطعون ضدها أنها كانت تقيم مع والدها بالشقة محل النزاع قبل سنتين تقريبا سابقتين على وفاته وذلك لخلاف عائلي بينها وزوجها، وأن إقامتها كانت بسبب هذا الخلاف ولخدمة والدها المريض المسن، وكانت الإقامة على هذا النحو لا تتصف بالاستمرار وهو مناط الامتداد القانوني لعقد الإيجار، فإن الحكم المطعون فيه إذ استخلص من أقوال الشاهدين أن إقامة المطعون ضدها إقامة مستقرة معتادة وعول عليها في امتداد عقد الإيجار بعد وفاة والدها فإنه يكون قد خرج بهذه الأقوال عن حدودها إلى مالا يؤدي إليه مدلولها.

(الطعن رقم ١٩٥٨ لسنة ٥٠ق – جلسة ١٩٨٨/٢/٢٥) س٣٩ ص٣١٦.

لئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراءى له إيواؤهم، إلا أنه لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن، ويبقي هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع

المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية آثار العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده لأن تمتعهم بالإقامة في العين إنما كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر، ومن المقرر أيضا أن النص في المادة ٣١ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية .. يدل على أن المشرع استحدث استثناء من حكم الامتداد القانوني لم تكن القوانين السابقة تنص عليه، فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه مما مفاده أن ما تقضي به المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقود الإيجار وامتدادها في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده ... الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة بل تخضع للقواعد العامة في القانون المدني فينتهي العقد بانتهاء المدة المحددة فيه أو باتفاق المتعاقدين على انتهاء الإجارة قبل انقضاء مدتها، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الثالث هو المستأجر لشقة النزاع بمقتضي العقد المؤرخ ١٩٧٢/٢/١ دون الطاعنة

التي لم تقدم إلى محكمة الموضوع ما يفيد قيام علاقة إيجارية مباشرة بينها وبين المطعون ضده الأول "المالك" أو ما يفيد تأجير العين خالية إلى زوجها السابق – المطعون ضده الثالث – ومن ثم فإن تركه لمسكنه المؤجر له مفروشا سواء من المستأجرة الأصلية له أو من مالكه حسبما تدعي الطاعنة لا ينشئ لها حقا في امتداد العقد لصالحها أو البقاء في العين وفقا لما تقضي به المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمجرد إقامتها فيها مدة خمس أو عشر سنوات، لأن المستفيد من حكم هذا النص – وفقا لصريح عبارته – هو المستأجر نفسه للمسكن المفروش دون ذويه المقيمون معه.

(الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٨/٣/٢٣ س ٣٩ ص٤٦٨).

لما كان تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين المؤجرة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، كما أنه ولئن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر، وكانت إقامة الطاعنة بالمنيا بعد زواجها لا تقوم بذاتها – دليلا على اتجاه إرادتها إلى ترك الإقامة بشقة النزاع، فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلا عما عاره من خطأ في تطبيق القانون قد شابه فساد في الاستدلال بما يوجب نقضه.

إذ كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، قد تناول بالبيان فيما أورده من أحكام آمرة حقوق المقيمين في المسكن المؤجر من أقارب المستأجر بما نصت عليه المادة ٢٩ منه - المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مما مفاده أنه يكفي لاستمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة، وأنه بتحقق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار باسمهم، يخضع أحكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة في القانون المدني على عقود الإيجار وما أضافته إليها القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من ضمانات للمستأجرين، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن إقامة الطاعنة في الشقة مثار النزاع لم تنقطع إلى ما بعد وفاة والدها في ١٩٧٦/١١/٢٣، وكان الحكم قد أقام قضاءه بالإخلاء على أن إقامة الطاعنة بعين النزاع قد انقطعت منذ زواجها في سنة ١٩٧٩ وإقامتها وزوجها بمقر عملها بمحافظة المنيا، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعنة من إقامتها في تلك الشقة مع والدها المستأجر لها عند وفاته - ما لم ينفه الحكم عن الطاعنة- وهو ما يضفيها عليها صفة المستأجرة لها منذ تاريخ الوفاة.

(الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٨٨/٣/٢٨ س٣٩ ص٥٣٢.)

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أن عقد

إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له، وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجة أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني.

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين - ولدى المستأجر - تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع - وحتى وفاة والدهما - وأن إقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقهما - كانت بصفة مؤقتة إذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا وبحق لهما بالتالي الاستفادة من حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى - زوجة أخرى للمستأجر - وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلي- وكان هذا الذي ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق - هيئتا المواد الجنائية والمدنية - جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠ س٣٥ ص٧).

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن- الذي يحكم واقعة - النزاع - المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجة أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك ولا يحول دون قيامها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى أحداث هذا الأثر القانوني.

(الطعن رقم ١٨١٩ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٨٨/٥/١١) س٣٩ ص٩٤٥.

لما كان الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب في استئجارها، وهو وإن كانت تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار إلا أنه لا يعد إيجارا باعتباره يقتصر على إلزام الواعد بأن يبرم عقد إيجار إذا طلب الطرف الأخر منه ذلك خلال مدة معينة، ولا ينشئ في ذمة الواعد والموعود له أيا من الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر المترتبة على الإيجار، وإذ كان يبين من الاتفاق المؤرخ ١٩٧٣/٣/٢٤ المبرم بين مورثي طرفي الدعوى أن البند الثاني منه ينص على أن "يقر الطرف الثاني - مورث المطعون ضدهم بان الطرف الأول - مورث الطاعنين - الحق في استلام

الدكان دون أية إجراءات قانونية (وهو الدكان الكائن بالعقار المقرر هدمه) مقابل أن الطرف الأول عند شروعه في بناء المبني الجديد إعطاء الطرف الثاني دكانا وتحتسب الأجرة حسب التقدير الذي ستحدده اللجنة طبقا لقانون المساكن الجديد. وكانت عبارات هذا البند واضحة الدلالة على تعهد مورث الطاعنين بأن يؤجر إلى مورث المطعون ضدهم أحد المحلات في مبناه الجديد الذي سوف يقيمه ومن ثم فهي لا تعدو كونها وعدا بالإيجار من جانب الأول لا يرتب في ذمته سوى التزام بأن يبرم عقد إيجار مع الثاني إذا طلب ذلك عن أحد المحلات التي ستقام في مبناه الجديد – لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وذهب في قضائه إلى أن ما جاء في البند الثاني من الاتفاق سالف الذكر هو عقد إيجار بين طرفيه وطبق في شأنه حكم المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تقرر استمرار عقد إيجار المنشأة بعد وفاة المستأجر لصالح ورثته وشركائه، ورتب على ذلك حق المطعون ضده الأول بوصفه وارثا وشريكا لوالده المتوفى في استلام المحل المحكوم به. فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٥١٢ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٨٨/٥/١٥) س٣٩ ص٩٥٤.

وفاة المستأجر الأصلي لشقة النزاع – التي يدعي الطاعن أنه كان شريكا فيها إبان العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي خلت أحكامه من

حكم مماثل للمادة ٢/٢٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. النعي على الحكم المطعون فيه لعدم إعمال الحكم المستحدث المشار إليه. غير منتج.

(الطعن رقم ٩٤١ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٨/٥/٢٥) س٣٩ ص٩٧٧.

النص في المادة ٢/٢٩–٣ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ..." يدل على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي وشارك المستأجر الأصلي آخرون في هذا النشاط سواء أكان ذلك منذ بدء الإجارة أم بعد ذلك فإن عقد الإيجار إلى هؤلاء الشركاء إذا توفي المستأجر الأصلي أو ترك العين المؤجرة حتى ولو كان عقد الإيجار يتضمن شرطا يخالف ذلك.

(الطعن رقم ١٧٤٣ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٨/٦/٢٣) س٣٩ ص١٠٤٠.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الوارث بالنسبة للورثة ومقوماتها قبل أيلولتها إلى الورثة يعتبر نائبا عن التركة وعن سائر الورثة بوكالة قانونية أساسها وحدة التركة واستقلالها عن أشخاص الورثة وأموالهم الخاصة.

إذ كانت دعوى المطعون ضدها الأولى بطلب تحرير عقد إيجار عن شقة النزاع تستند إلى امتداد عقد المستأجر الأصلي لها المبرم مع مورث الطاعن "مالك العين" تطبيقا لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ وباعتبارها مساكنة له وهو التزام يتعلق بالعين المؤجرة ينتقل إلى تركة المؤجر ويدخل ضمن عناصرها ومن ثم فإن الدعوى تعتبر موجهة إلى تركته ويكون الطاعن باعتباره أحد هؤلاء الورثة ممثلا للتركة ونائبا من سائر الورثة مما يتعين توجيه الدعوى إليه وحده، وإذ كانت المطعون ضدها الأولى هي صاحبة صفة في الدعوى لمطالبتها بحق تدعيه لنفسها متعلق بالعين محل النزاع، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من أو على غير ذي صفة لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٤٢٠ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٨/٦/٢٩) س٣٩ ص١٠٩٩.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن "مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك... "يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة وحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة وأولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك، ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد القانوني للعقد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين

المؤجرة أيا كانت مدتها أو بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك، وكان المقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه الإقامة المستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك، فلا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بسبب عارض طالما لا يكشف عن إنهائه لها بإرادته.

(الطعن رقم ١٩١١ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٨/١١/٢٠) س٣٩ ص١١٩٠.

المقرر – في قضاء المحكمة "أنه ولئن كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن استهدفت حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه إقامة مستقرة في المسكن إبان أزمة الإسكان، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانوني إلى مدة غير محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام، بحيث لا يحق إخراج المقيمين إقامة مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم إلا بسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر إلا أن ذلك لا ينفي نسبية أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص فلا يلتزم به غير عاقديه الأصليين الذين يأتمرون بقانون العقد، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد إلا بما تضمنه من التزام طالما بقي المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المجرة ولم ينتقل إلى مسكن آخر ولم ينسب إليه أنه تنازل عن حقه في الإيجار أو أجرة من باطنه خلافا لما يفرضه عليه القانون يؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن المشرع قد عني بالنص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦، ثم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩

لسنة ١٩٧٧ على تحديد المستفيدين من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين بما يشير إلى أن المقيمين مع المستأجر الأصلي لا يترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في المسكن ويبقي هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد، حين يبرم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدين مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده، وإنما تمتعهم بالإقامة في العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتبديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية، وإذا كانت قاعدة نسبية أثر عقد الإيجار قاعدة أصولية تسرى سواء في ظل أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن النعي على الحكم المطعون فيه إمساكه عن إعمال أحكام النيابة الضمنية في الإيجار بدعوى سريانها في ظل القانون الأول دون الثاني يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٣٨٩ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٨/١٢/١٩ س٣٩ ص١٣٢٩.)

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن الذي يحكم واقعة النزاع المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجة أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك ولا يحول دون – قيامها – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض، مهما استطالت مدته ما دام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني ولا يغير من ذلك استعمال المستأجر رخصة تأجير العين المؤجرة له من الباطن مفروشة وذلك باعتبار أن الإيجار من الباطن يعد من صور انتفاع المستأجر بالعين المؤجر، وليس في التأجير من الباطن أو عدم العودة إلى الإقامة الفعلية في العين المؤجرة أثر انتهائه ما يصح اعتباره تخليا عنها منهيا لعقد إيجارها سواء من جانب المستأجر أو المستفيدين من حكم النص المشار إليه إذ تعد إقامتهم بالعين المؤجرة خلال فترة تأجيرها مفروشة للغير إقامة حكمية لا تحول دون إعمال مقتضي النص المذكور، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار شقة النزاع استنادا إلى ما ذهب إليه من أن امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي إلى المستفيد مشروط في حالة تأجير العين من الباطن بعودتهما للإقامة فيها معا، ومن ثم فإنه يكون

قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٢٥٦ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٨٨/١٢/٢١ س٣٩ص١٤٠٥.)

شرط تطبيق أحكام الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما أفصح عنه المشرع – أن تكون العين مؤجرة ابتداء لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي حتى يستمر العقد لصالح الورثة أو الشركاء في استعمال العين بعد وفاة المستأجر.

(الطعن رقم ١١٧٠ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٩ س٣٩ ص١٤٠٧.)

النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أنه "لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض" والنص في المادة ٢٩ من ذات القانون على "أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عيد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك..." يدل على أن المشرع اشترط لامتداد عقد الإيجار للمستفيدين من حكم المادة ٢٩ المشار إليهما بعد وفاة المستأجر أن تثبت إقامتهم معه بالعين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك، وألا يكون المستفيد من الامتداد محتجزا لمسكن آخر ومناط الاحتجاز – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن في آن واحد.

(الطعن رقم ١٨٧٨ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٩/١/١٨ س٤٠ ص ١٨٠.)

المقرر في قوانين إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء هي قواعد آمرة متعلقة بالنظام العام، ومن ثم فإنها تسرى بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ومؤدي ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلا في تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الآمرة سواء بالإلغاء أو بالتغيير إضافة أو حذفا فإن هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المركز والوقائع القائمة وقت نفاذه.

لئن كان عقدا إيجار العين محل النزاع قد أبرما في ظل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويخضعان بحسب الأصل لأحكامه - إلا أنه وقد صدر أثناء سريانهما - وقبل أن تتحدد مراكز الخصوم بحكم نهائي - القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والذي نصت المادة ٢٩ منه في فقرتها الثانية على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .. وهو ما يدل على أن المشرع قد أقر حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الأخير لها، وإلزام المؤجر بموجب الفقرة الأخيرة من هذه المادة بتحرير عقد إيجار له وهو

ما أقره المشرع كذلك بما نص عليه في الفقرة (جـ) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من استثناء هذه الحالة من الحظر الذي أوردته على حق المستأجر في التنازل عن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك.

(الطعن رقم ٢٤٢٨ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٨٩/١/٢٢) س٤٠ ص٢٢٧.

النص في المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة النزاع – والمقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على أن "......" "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك..." يدل على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة هو الترك الفعلي للإقامة في العين من جانب المستأجر وأن الامتداد القانوني للعقد لصالح المستفيدين مناطه أن يكون عقد الإيجار مازال قائما وقت الترك لم يفسخ قضاء أو رضاء ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم فيه مع باقي أفراد أسرته إلا أن رب الأسرة المتعاقد – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يبقي دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد ولا يعتبر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص المشار إليه في استئجار العين، ولما كان استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة أو نفيه هو من مسائل الواقع الذي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب

سائغة، وكان الواقع في الدعوى أن زوج الطاعنة (المستأجر) قد اتفق مع المطعون ضده (المؤجر) بالعقد المؤرخ ١٩٧٧/٧/٦ على فسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ وتعهد بإخلاء العين المؤجرة له في ١٩٧٧/٧/١١ فإن هذا الاتفاق وقد صدر عن المستأجر بصفته الطرف الأصيل في العقد يسري في حق الطاعنة، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة لثبوت أن المستأجر ظل مقيما معها في العين المؤجرة بعد إبرام الاتفاق مع المؤجر في ١٩٧٧/٧/٦ على فسخ العلاقة الإيجارية بينهما، وأنه لم يترك العين قبل ذلك التاريخ ونفي تخليه عنها، وذلك استنادا إلى ما شهده شاهدا المطعون ضده في التحقيق الذي أجرته محكمة أول درجة، وإلى ما ستخلصه الحكم صحيحا من قرائن استنبطها من الواقع المطروح عليه في الدعوى، وكان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت بالأوراق – ولا مخالفة فيه للقانون فإن النعي عليه في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من أدلة الدعوى.

(الطعن رقم ١٤٩١ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٩/١/٢٥ س٤٠ ص٢٧٧.)

مفاد نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – يدل على أن الإقامة التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم

أضحي من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذي أوجب على المؤجر في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة، إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه.

(الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٩/١/٣٠ س٤٠ ص٣٦٨.)

تقضي الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال "ومناط – إعمال حكم هذه الفقرة ألا يكون هناك اتفاق خاص بين المستأجر الأصلي وشركائه بشأن تنظيم الانتفاع بالمكان وكيفية استغلاله، فإذا ما ثبت أن وضع يد الشركاء على العين المؤجرة يستند إلى عقد إيجار من الباطن صادرا لهم من المستأجر الأصلي فإنه هو الذي يحكم العلاقة بين طرفيها ويتعين استبعاد تطبيق حكم المادة المشار إليها لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢س٤٠ ص٥٢٥.)

النص في المادة ١٥٢ من القانون المدني على انه "لا يرتب العقد التزاما في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا" يدل على أن مبدأ نسبية العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع بما يقتضي أن

العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين في الحدود التي بينها القانون، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة عنه إلا إلى عاقديه، ولئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراءى له إيواءهم الذين لا يترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل الوحيد في التعامل مع المؤجر، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده وإنما تمتعهم بالإقامة في العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغير والتبديل متعلقة به هو لا شأن لها بالمؤجر وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية.

الساكنة التي تنشئ حقا للبقاء في العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ إقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الإجارة إلا أن هذه الإقامة لا تعتبر بالضرورة وفي جميع الأحوال من قبيل المشاركة

السكنية، فقد يكون الإيواء على سبيل الاستضافة، وتقدير القصد من الإقامة من سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.
إذ كان الواقع في الدعوى أن الطاعنة الثانية – وهي زوجة الطاعن الأول قد أقامت بحجرة في شقة النزاع منذ بدء استئجار والداتها. المطعون ضدها الأولى. فإنها لا تعتبر مستأجرة أصلية لانتفاء فكرة النيابة الضمنية على ما سلف بيانه ومن ثم لا يستطيع زوجها الطاعن الأول" أن يتحدى بها للإقامة بالعين المؤجرة رغم إرادة المستأجرة الأصلية، فضلا عن أن إقامته حسبما استخلصها الحكم المطعون فيه من أوراق الدعوى ومستنداتها وظروف الحال فيها كانت على سبيل التسامح وهي لا تكسب حقا مهما طالت.

(الطعن رقم ١٨٩٥ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣س٤٠ ص٥٨٣.)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المحددين بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته يتعين حصولها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع، وتستقل محكمة الموضوع بتقدير حصول هذه المشاركة السكنية أو نفيها باعتبارها من مسائل الواقع تستخلصها المحكمة مما تطمئن إليه من أدلة الدعوى دون معقب عليها، وذلك متى أقامت قضاءها على أسباب تكفي لحمله.

(الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٩/٣/٢٩ س٤٠ ص٩٠٠.)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها في الإقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي واستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقرارا صادرا من المطعون ضده (المؤجر) بتاريخ (...) يفيد استلامه أجرة شهري مارس، أبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم (...) المستأجر الأصلي مناولة كريمته (...) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشوء علاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلي ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار الأصلي مع المورث بوفاته في سنة (...) وعدم امتداده لصالح أحد ورثته طبقا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن – المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص إليه الحكم الصادر في الدعوى رقم (...) مدني كلي المنصورة وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث وإذ أغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدي الإيصال المشار إليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهري تمسكت به الطاعنة تأييدا لدعواها فإنه يكون قد شابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٩/٤/١٢ س٤٠ ص٦٣.)

النص في المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – المقابلة للمادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على

تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين يدل على أن حق الإجارة في هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معا في الانتفاع بكامل العين المؤجرة، فإذا ما ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للآخرين في شغل العين ويحق لهم طلب طرد الغير الذي يحول دون انتفاعهم بها بغير سند.

(الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٢٦ س٤٠ ص١٧٣.)

تستكمل باقى الاحكام الخاصة بهذه المادة بالجزء الثالث من هذه الموسوعة

مادة ٦٠٨ مدنى

١ - اذا كان الايجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين ان يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شانها ان تجعل تنفيذ الايجار من مبدا الامر او فى اثناء سريانه مرهقا ، على ان يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى ان يعوض الطرف الاخر تعويضا عادلا .

٢ - فاذا كان المؤجر هو الذى يطلب انهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى فى التعويض او يحصل على تأمين كاف .

(٤٥٣)

مادة ٦٠٩ ايجارات

يجوز للموظف او المستخدم اذا اقتضى عمله ان يغير محل اقامته، ان يطلب انهاء ايجار مسنه اذا كان هذا الايجار معين المدة ، على ان يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك .

(٤٥٤)

المجلد الثانى

المواد المعمول بها فى القوانين الاستثنائية

(المواد المعمول بها من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين

(بمقتضي نص المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

مادة ٤

لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك إلا بمقدار ما يأتي:

أولا: فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة ٤٥٪ إذ كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا.

٦٪ فيما زاد على ذلك.

ثانيا: فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية ٣٠٪ من الأجرة المستحقة.

ثالثا: فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية ٢٥٪ من الأجرة المستحقة.

رابعا: فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

- ١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا.

- ١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشر جنيهات شهريا.

- ١٤٪ فيما زاد على ذلك.

- على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل.

- ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بغرضه على المستأجر.

- على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر ابريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما.

- ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد.

- وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة.

- ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤. (٤٦٣)

مادة (٥)

إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع. (٤٩٥)

(مادة ٥ مكرر (١)

تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢). (٤٩٧)

(مادة ٥ مكرر (٢)

تكون الأجرة بالنسبة للاماكن المذكورة في المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

(٤٩٧)

مادة ٥ مكرر (٣)

لا يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي:
أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشرة سنوات

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢). (٥٠٣)

(مادة ٥ مكررا (٤)

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة منذ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره، ويكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكني فعلا في تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . (٥٠٣)

مادة ٥ مكرر(٥)

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكني فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه.

ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:

أولا: المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

ثانيا: عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١).

(٥٠٨)

(مادة ٦)

يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها

كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار. (٥١٠)

(مادة ١٤)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها. وأجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الأجرة بالنسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون. (٥١٢)

(مادة ١٦)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة، ٥، ٥ مكرر (١)، ٥ مكرر (٣)، ٥ مكرر (٤)، ٩، ١٠، ١١، ١٤ من هذا القانون (المادة السابقة معدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨).

ويعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار (كخلو الرجل أو ما يماثله) من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢). (٥٢٧)

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات

مادة ١

تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيها.

كما تعفي من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكر. (٥٣٠)

(مـــــادة ٢)

في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحد إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر.

(٥٣٤)

مـــــادة (٣)

تسرى أسعار الضريبية المبينة في البنود ١، ٢، ٣، ٤، ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو أستعملت لغير السكن.

أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة. (٥٣٤)

(مـــــادة ٤)

على مالك المبني عند تغيير استعماله من أغراض سكنية إلى أغراض غير سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها.

ويعدل سعر الضريبة للمبني طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالي لتاريخ استعمال المبني لأغراض السكن.

ويلزم مالك المبني الذي لم يقم بالإخطار في الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبني عن سنة كاملة. (٥٣٥)

(مادة ٥)

تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية.

(٥٣٨)

مادة (٦)

ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨١ (٢ نوفمبر سنة ١٩٦١).

(٥٣٨)

المواد المعمول بها من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن

مادة١

تحديد إيجارات الأماكن المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقا لما يأتي:

أ-صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني.

ب-٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة.

وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه.

ويقصد بلفظ المباني المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).

(٥٣٩)

مـــادة (٢)

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به وطبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة

المباني المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها.
ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة.
(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣).
وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل.
وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر على الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء على أنه إذا جد أي تغيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه، فيعاد التقدير وفقا للوضع الجديد. (٥٤٣)

(مـــادة ٣)

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم

٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط. (٥٤٦)

(مـــادة ٤)

تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعه على الوحدات على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوي الدرجة ويشترط لصحة انعقادها حضورها أربعة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان إلى اللجنة وأحد العضوين الموظفين وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس.

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشر لجانا إضافية تشكل على غرار اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينها وبين اللجان الأصلية. ويجب على مالك البناء فور إعداده للاستعمال أن يخطر البناء على أن يتم هذا الإخطار في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم

هذا الإخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الإخطار عنها.

وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأراضي والمباني لتستعين بها عند تقدير الإيجار، كما له أن يقدم إليها مقترحاته في شأن توزيع الإيجار على وحدات البناء.

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أو يؤجر المبني كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار. **(٥٤٨)**

(مادة ٤ مكررا)

يجوز لمن يستأجر وحدة سكنية مفروشة لمدة تزيد على ستة شهور أن يتقدم إلى لجان التقدير المنصوص عليها في المادة السابقة لتقوم هذه اللجان بتحديد ما يجب إضافته على الإيجار المستحق قانونا عن هذه الوحدات كمقابل للمفروشات.

ويجب تقديم الطلب إلى لجان التقدير خلال ستين يوما من تاريخ عقد الإيجار أو من تاريخ استكمال مدة الستة شهور.

ويشترط لقبول الطلب أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء تأمين يوازي ١٠٪ من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدني جنيه واحد. ويقدم هذا التأمين إلى المحافظة نقدا أو بحوالة بريدية.

ويصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بتحديد القواعد التي تتبعها اللجان لتقدير مقابل المفروشات وقسط الاستهلاك السنوي وتتبع

الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في المادة السابقة عند نظر الطلب

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). **(٥٥٠)**

مادة (٥)

يجوز لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاضي يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس.

وللمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة إضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة إلى المستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الإيجار بالنسبة إلى المستأجر الأول.

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الآتية إلى المحافظة إما نقدا أو بحوالة بريدية.

أ- ١٠٪ (عشرة في المائة) من قيمة الزيادة التي يطالب بها المالك في الإيجار السنوي في حافة تظلمه من تقدير الإيجار.

ب- ١٪واحد في المائة) من قيمة الإيجار السنوي المتنازع على توزيعه في حالة تظلم المالك من توزيع الإيجار على الوحدات.

جـ- ١٠٪ (عشرة في المائة) من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد في حالة تظلم المستأجر.

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذي يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل في التظلم على أنه في حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا فلا يرد شئ من التأمينات المذكورة، وتؤول التأمينات التي لا يتقرر ردها إلى خزانة المحافظة المختصة.

وتكون قرارات لجان التقدير نافذه رغم الطعن فيها كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل في التظلم نهائيا، وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة.

ولا يجوز لأي مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تحديدها نهائيا

(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٥٤)

(مادة ٥ مكرر)

يجوز لكل من المالك والمؤجر من الباطن والمستأجر على حسب الأحوال أن يتظلم من قرار لجنة التقدير الذي يصدر تطبيقا لحكم المادة (٤) مكررا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة السابقة.

ويخضع التظلم من حيث المواعيد والإجراءات للأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة.

(المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٦٠)

مـــادة (٦)

تباشر اللجان والمجالس المشار إليها في المادتين ٤، ٥ إعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون، وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقا للمادتين الثانية والثالثة على وحدات المبني المختلفة على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات. ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها. (٥٦٠)

(مادة ٦ مكرر (أ))

تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٦١)

مـــادة ٦ مكرر (ب)

تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الإسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل وزارة الإسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الإسكان والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية (المادة السابقة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣). (٥٦٥)

مادة (٢)

يعاقب المالك الذي لا يخطر اللجنة في المواعيد المقررة في المادة (٤) بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه.

(المادة السابقة مستبدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، وانظر المادتين ٢٤، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١). (٥٦٧)

المواد المعمول بها من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار المساكن

مـــادة ١

تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للاماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ورقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١.

وإذا كان المكان المؤجر الذي ينطبق عليه الشروط الواردة في القوانين السالفة الذكر لم يكن قد سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار إليها في القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل الساري عند إنشاء المكان مخفضا بالنسبة المشار إليها في الفقرة السابقة. (٥٦٨)

مادة (٢)

تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه.

وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

وبالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥. (٥٦٨)

(مـادة ٣)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور وبغرامة لا تقل عن مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون.

(٥٨٤)

المواد المعمول بها من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين

مــادة٦

يجب على من يرغب في إقامة مبني أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبني وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبني.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني وأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما.

(٥٨٥)

مــادة (٧)

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبني وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبني ويصرف ترخيص البناء موضحا به

قرار التقدير والتوزيع على أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب. (٥٨٦)

مـــادة (٨)

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين.

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان. (٥٨٦)

مادة (٩)

على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبني أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال، أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبني لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على

وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص البناء.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال وإلا جاز للمستأجر بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة، وذلك بعد إنذار المالك بالقيام بها.

(٥٨٧)

مـــــادة (١٠)

تقدر أجرة المبني على الأسس الآتية:

أ-صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني.

ب-مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء، يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضريبة العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين

الأخـرى الخاصـة بالتزامـات كـل مـن المـؤجرين والمـستأجرين بـشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هـذه الضرائب والرسـوم إلى المـؤجر مع الأجـرة الشهرية ويترتـب علـى عـدم الوفـاء بهـا نفـس النتـائج المترتبـة علـى عـدم سداد الأجرة. (٥٨٩)

مـــادة (١١)

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء علـى كـل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة علـى المناطق وأحكام قـوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح.

أما في حالة البناء علـى كـل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عـدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح بـه لارتفاع البناء تحسب كـل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا مـن أدوار إلى العـدد الكلـي للأدوار الكاملـة الـتي تـسمح بهـا قيـود الارتفـاع المـشار إليهـا، ويجـوز في بعـض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء مـن الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقـدير الإيجـار مـن قيمـة الأرض إلا القـدر المخـصص لمنفعـة

البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل.

وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية، علاوة على قيمة المباني قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكلمها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فإذا جد أي تغيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد. (٥٩٣)

مــــادة (١٢)

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط. (٦٠٥)

مــــادة (١٣)

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد.

ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة.

وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبني بالطعن والجلسة المحددة لنظره.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه. ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين. (٦٠٥)

مـــادة (١٤)

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وفي هذه الحالة يقتصر أمر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبني.

(٦١٠)

مـــادة (١٩)

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابق. (٦١٠)

مـــادة (٤٤)

يعاقب بالحبس لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٩ فقرة أولي ١٦، ١٨، ١٦، ٢٩ من هذا القانون.

احكام الدستورية الخاصة بهذا القانون

عدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء. (٦١٤)

الكتاب الثالث

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شان تاجير و بيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستاجر

نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ٨ سبتمبر سنة ١٩٧٧

الباب الاول

فى ايجار الاماكن

الفصل الاول

احكام عامة

مـــــادة ١

فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي (الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ حالياً) والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي المشار إليه ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره. (٦٣١)

مـــادة ٢

لا تسرى أحكام هذا الباب على :

أ- المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

ب- المساكن التى تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير. (٦٦٠)

مــادة ٣

يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء يتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان. (٦٧٥)

مــادة ٤

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

أ- أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

ب- أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ج- ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكني عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني.

وإذا انتهى عقد إيجار الأراضي الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من انشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً. (٦٧٦)

مـــادة ٥

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. (٦٨٢)

مـــادة ٦

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها. (٦٨٤)

مـــادة ٧

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار السكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى اسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز

ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه. إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

(٦٩٥)

مــادة ٨

لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى.

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة اشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية التراخى عمدا عن إعدادها للاستغلال وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى احدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون

للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التى سبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا. (٧١٣)

مـــادة ٩

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها. (٧٤١)

الفصل الثانى

فى تقدير و تحديد الأجرة

مـــادة ١٠

يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على

وحدات وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له. (٧٤٤)

مـــادة ١١

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦. (٧٤٥)

مـــادة ١٢

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من أثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ويشترط لصحة انعقادها حضور احد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجع رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة. (٧٤٦)

مـــادة ١٣

على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته

بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساس موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه، وتنظيم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

(٧٤٩)

مادة ١٤

تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية:

أ- صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني.

ب- مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب

العقارات الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.
ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة. (٧٥١)

مـــادة ١٥

يكون تحديد أجرة المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة في المائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ.
أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل. (٧٥٩)

مــــادة ١٦

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين العادية فى شأن التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط. (٧٦٢)

مــــادة ١٧

تكون قرارات لجان الأجرة نافذة رغم الطعن عليهما وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد. (٧٦٤)

مــــادة ١٨

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له

صوت معدود فى المداولة. ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة. (٧٦٥)

مــــادة ١٩

على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين. (٧٦٩)

مــــادة ٢٠

لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة (١٨) إلا الخطأ فى تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن (٧٦٩)

مــــادة ٢١

إذا م تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده.

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى. (٧٧٣)

مـــادة ٣٢

يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة، وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما لا يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة. (٧٧٣)

مـــادة ٣٣

ألغيب بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. (٧٧٧)

الفصل الثالث

فى التزامات المؤجر والمستأجر

مـــادة ٣٤

اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلتزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة، أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة (١١) من هذا القانون.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو وحدة منه، وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

(٧٧٨)

مـــادة ٢٥

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

(٨٣٧)

مـــادة ٣٦

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجر بالذات أو بالوساطة اقتضاه أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار. (٨٢٨)

مادة ٢٧

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند للمخالصة عنها فالمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يدع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزانة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة أخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر

المودع وعلى الجهة المودعة لديها أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات. (٨٣٢)

مـــادة ٢٨

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إنذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

يغله العقار من أجرة ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر المستأجر.

فإذا تبين عدم امكان إعادة الحق أو الميزة جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة. (٨٤٨)

مـــادة ٢٩

مع عدم الإخلال بحكم المادة "٨" من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أي من والديه الذي كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركاته في استعمال العين بحسب الأحوال.

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بما فيه أحكام العقد.

(٨٥١)

المجلد الثالث

باقى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(٢)

مـــــادة ٣٠